

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA

EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Analýza trhu s byty

Analysis of the Housing Market

Student:

Marcela Čermáková

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. David Slavata, Ph.D.

Valašské Meziříčí 2019

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání bakalářské práce

Student: **Marcela Čermáková**
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202R055 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Analýza trhu s byty**
Analysis of the Housing Market

Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Faktory ovlivňující bydlení v ČR
 3. Analýza vybraných segmentů trhu s bydlením ve vybraných lokalitách
 4. Zhodnocení a interpretace výsledků
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratek
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

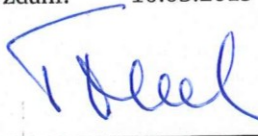
BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87576-77-9.
SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 11th ed. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.


Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2018

Datum odevzdání: 10.05.2019


doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal
děkan fakulty

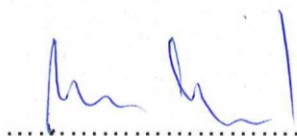
VŠB - Technická univerzita Ostrava

Ekonomická fakulta

Katedra veřejné ekonomiky

Prohlašuji, že jsem celou práci vypracovala samostatně.

Ve Valašském Meziříčí dne 13. 5. 2019



Marcela Čermáková

Obsah

1	Úvod	4
2	Faktory ovlivňující bydlení v ČR.....	6
2.1	Bytový fond ČR.....	6
2.2	Bytová politika ČR.....	8
2.2.1	Ministerstvo pro místní rozvoj.....	8
2.2.2	Ministerstvo financí.....	10
2.3	Ceny bytů.....	13
2.4	Výstavba bytových a rodinných domů v jednotlivých krajích v ČR.....	17
2.5	Nájemní bydlení.....	19
3	Analýza vybraných segmentů trhu s bydlením ve vybraných lokalitách.....	22
3.1	Porovnání cen bytů v nejčastěji zastoupených modelech domácnost.....	22
3.2	Minimální měsíční příjem pro dosažení hypotéky na průměrný byt v jednotlivých krajích.....	33
3.3	Srovnání cen bytů v jednotlivých okresech Jihomoravského kraje	37
3.4	Porovnání cen bytů k příjmu obyvatel v čase	41
4	Zhodnocení a interpretace výsledků	46
4.1	Bytový fond a působení veřejné správy	46
4.2	Vývoj cen bytů.....	47
4.3	Dostupnost vlastního bydlení	48
4.4	Odhad vývoje trhu s byty.....	50
5	Závěr	51

1 Úvod

Veřejná ekonomika se podílí na trhu s byty zejména legislativou, bytovou politikou, sociálním bydlením, ale také investicemi a podporou bytové výstavby, její vliv na řešené téma je důležitý z hlediska časového a finančního. Za nejvýznamnější problémy ve vztahu bytové politiky a veřejné ekonomiky je autorkou považována komplikovaná legislativa, nevhodně a neefektivně nastavená podpora sociálního bydlení a nedostatečná podpora bytové výstavby.

Závažnost tématu vychází z faktu, že bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, a proto existuje předpoklad, že každý dospělý jedinec jej bude řešit minimálně jednou za život. Autorka bakalářské práce bude analyzovat oblast trhu s byty na základě vlastních zkušeností s účastí na trhu s byty a to v souvislosti s komerčním nájemním bydlením, obecním nájemním bydlením, koupí a prodejem bytu, pořízením nemovitosti na úvěr a pronájmem nemovitosti a také s pořízením bytu i domu na úvěr realizovaný jak komerčním subjektem, tak státním subjektem. Autorka analyzuje data, se kterými se sama ve svém životě setkává a závěry této bakalářské práce využije v běžném životě.

Cílem bakalářské práce je zda a v jakém rozsahu je vlastní bydlení dostupné pro domácnosti, které dosahují průměrných příjmů ze závislé nebo vlastní činnosti. Dílčím **cílem** je zjištění jak se dostupnost vlastního bydlení vyvíjela v průběhu posledních dvou desetiletí, druhým dílčím **cílem** je regionální analýza trhu s byty ve vybraných okresech jednoho konkrétního kraje.

V teoretické části, která je obsažena ve druhé kapitole, se bude autorka zabývat faktory, které ovlivňují trh s byty v rámci celé České republiky. Jedná se zejména o bytový fond, jeho vývoj, složení a stav. Druhým analyzovaným faktorem bude bytová politika jednotlivých ministerstev, které mají na trh s byty vliv. Konkrétně se věnuje nástrojům institucí Státního fondu rozvoje bydlení a České národní banky a také jednotlivým daním souvisejícím s bydlením. Pozornost bude také věnovat vývoji cen bytů za posledních 15 let a výstavbě nových bytů a rodinných domů. V poslední části kapitoly se autorka zaměří na nájemní bydlení.

V další kapitole, která ověřuje poznatky získané v předchozí části, obrátí autorka pozornost na porovnání cen bytů a příjmu obyvatel, přičemž měřítkem bude medián mzdy. Používat bude zejména porovnávací **metodu** v čase, aproximaci dostupných hodnot a také **metodu** pro výpočet podílu. K tomu si zvolí čtyři modelové domácnosti, které se podle vlastních zpracovaných dat vyskytují v České republice nejčastěji. Modelové domácnosti budou vytvořeny na základě vlastnické struktury bytového fondu, druhu bytu, velikosti obce a způsobu zajišťování příjmů. K rozborům bude využívat zejména data z Českého statistického úřadu. Nejdůležitější část této praktické kapitoly je autorkou přiřazeno porovnání cen bytů v jednotlivých krajích pro nejčastější druhy domácnosti v České republice. Dále pomocí modelového příkladu a **metody** na výpočet splátky půjčky na základě konstantních splátek a konstantní úrokové sazby vypočítá minimální měsíční příjem a úspor nezbytných ke koupi bytu na hypotéku a provede podrobnější rozbor cen bytů v okresech Jihomoravského kraje. Na závěr praktické kapitoly se autorka bude věnovat poměru cen bytů k příjmům obyvatel v časové ose.

V následující kapitole autorka interpretuje svou analýzu po jednotlivých částech a dochází k logickým výstupům, snaží se sama navrhnout dílčí opatření, která by mohla vést ke změnám na trhu s byty. Analýza současného trhu s byty poskytne zjištění, do jaké míry je vlastní bydlení domácnostem dostupné.

V poslední kapitole shrnuje celou analýzu a její výsledky a pokusí se o predikci vývoje trhu s byty.

2 Faktory ovlivňující bydlení v České republice

V této kapitole se podrobněji zaměříme na faktory, které ovlivňují počet bytů k dispozici, jejich kvalitu a cenu. Jedná se zejména o velikost a stav bytového fondu, nástroje bytové politiky státu a další faktory ovlivňující bydlení. Konkrétně bude pozornost zaměřena na činnost Státního fondu rozvoje bydlení a České národní banky.

2.1 Bytový fond

Bytový fond je soubor existujících bytů¹. Rozlišujeme bytový fond soukromý, kam spadají byty jednotlivých soukromých vlastníků, podnikové byty, nebo i družstevní byty, a dále veřejný bytový fond, v souvislosti se kterým hovoříme především o obecních bytech. Rozvoj bytového fondu je jedním ze základních pilířů politiky státu i obecní samosprávy, které jejím prostřednictvím pečují o svůj bytový fond, ale také vytvářejí podmínky pro výstavbu nového bytového fondu.

Pohledem do nedávné historie zjistíme, že bytový fond v souvislosti s počtem bytů ČR zažil v posledních 50 letech jedno významné období. V sedmdesátých letech minulého století proběhla masivní výstavba panelových sídlišť pro rodiny tzv. Husákových dětí - bytový fond tak narostl o více než půl miliónu bytů, tedy zhruba o stejnou výši jako v dalších dvaceti letech dohromady (viz Tab. 2.1). Nových bytů v rodinných domech přibývalo čím dál méně a jejich podíl na počtu obydlených bytů vytrvale klesal. To je výsledkem preferované podpory výstavby bytových domů bytovou politikou státu do roku 1989. Situace se mění teprve v dalším desetiletí, kdy podíl bytů v rodinných domech znovu začíná růst.

Podle sčítání lidu z r. 2011 neobydlené byty v roce 2011 tvoří 16,6% - čtvrtinu z nich představují byty určené k rekreaci. Na aktuálnější údaje bohužel musíme počkat do roku 2021, kdy se uskuteční další sčítání lidu, domů a bytů.

¹ Jedná se o místnost, nebo komplex místností, které splňují požadavky na trvalé bydlení dle rozhodnutí stavebního úřadu. Většinou se jedná o několik propojených místností, které jsou od společných prostor domu odděleny vstupními dveřmi.

Tab. 2.1 - Vývoj bytového fondu v letech 1970 – 2011

Rok sčítání	Byty			Z úhrnu byty v domech			
	Celkem	Trvale Obydlené	neobydlené	V rodinných domech		V bytových domech	
					v%		v%
1970	3 216 631	3 088 841	127 790	1 740 945	54,1	1 406 332	43,7
1980	3 781 411	3 494 846	286 565	1 813 288	48,0	1 913 556	50,6
1991	4 077 193	3 705 681	371 512	1 795 462	44,0	2 244 947	55,1
2001	4 366 293	3 827 678	538 615	2 005 122	45,9	2 310 641	52,9
2011	4 756 572	4 104 635	651 937	2 256 072	47,4	2 434 619	51,2

Pramen: Tabulku podle dat Českého statistického úřadu sestavil autor

Měnila se i struktura bytového fondu z pohledu právního užívání bytu (viz Tab. 2.2). V roce 1961 byly téměř všechny byty (91 %) ve vlastním domě a byty nájemní. Podíly těchto bytů vytrvale klesaly, naopak rostl podíl bytů družstevních, který v roce 2001 dosáhl téměř jedné pětiny. Je nutné zmínit, že v souvislosti s privatizací bytového fondu mezi lety 1991 a 2011 se masivně rozprodávaly byty do osobního vlastnictví. Jejich podíl tvořil v roce 2001 více než desetinu bytového fondu, v roce 2011 už jednu pětinu. Nájemní bydlení je v roce posledního sčítání lidu zastoupeno 22,4 % z celkového počtu obydlených bytů. Bohužel téměř čtvrtina bytového fondu není z pohledu cen nikde podrobně zaznamenávána. Nárůst počtu bytů v osobním vlastnictví od začátku tisíciletí byl tak vysoký, že jeho podíl v bytovém fondu se zdvojnásobil a přesáhl 20%.

Tabulka 2.2 - Vývoj bytového fondu v letech podle právního důvodu užívání 1961 – 2011

Rok	Trvale obydlené byty	Z úhrnu byty podle právního důvodu užívání							
		Ve vlastním domě		V osobním vlastnictví		Nájemní		Družstevní (SBD)	
		abs.	v%	abs.	v%	abs.	v%	abs.	v%
1961	2 845 145	1 238 812	43,5	--*	--	1 358 266	47,7	6 113	0,2
1970	3 088 841	1 345 783	43,6	--	--	1 272 289	41,2	217 882	7,1
1980	3 494 846	1 412 744	40,4	--	--	1 414 136	40,5	458 332	13,1
1991	3 705 681	1 367 027	36,9	31 164	0,8	1 465 231	39,5	697 829	18,8
2001	3 827 678	1 371 684	35,8	421 654	11,0	1 092 950	28,6	548 812	14,3
2011	4 104 635	1 470 174	35,8	824 076	20,1	920 405	22,4	385 601	9,4
2018	4 233 731	--	--	--	--	--	--	--	--

*Data nejsou k dispozici

Pramen: Sčítání lidu, domů a bytů, 2011

Vzhledem k tomu, že další sčítání bude realizováno v roce 2021, poslední aktuální údaj je čerpán ze systému RÚIAN (trvale obydlené byty v roce 2018).

Pro dokreslení vývoje bytového fondu je nutné se také zamyslet nad kvalitou bydlení v průběhu času. Z níže uvedené tabulky 2.3 je snadno čitelné, že počet osob v jednom bytě trvale klesá, obytná plocha v m² na jednu osobu se za 50 let ztrojnásobila a počet obytných místností na jeden byt za stejné období se zdvojnásobil. Žijeme tedy ve větších bytech s více obytnými místnostmi a v menším počtu osob v jednom bytě.

Tab. 2.3 - Kvalitativní ukazatele bydlení v České republice

Rok	1961	1970	1980	1991	2001	2011
Počet osob na 1 trvale obydlený byt	3,35	3,15	2,92	2,76	2,64	2,47
Počet osob na 1 obytnou místnost (8 a více m ²)	1,86	1,50	1,21	1,04	0,98	0,73
Obytná plocha v m ² na 1 osobu	10,5	12,4	14,6	16,6	18,6	32,5
Obytná plocha v m ² na 1 byt	35,3	39,1	42,7	45,9	49,5	65,3
Počet obytných místností (8 a více m ²) na 1 byt	1,80	2,10	2,41	2,66	2,72	3,38

Pramen: Sčítání lidu, domů a bytů 2011

2.2 Bytová politika ČR

Principem a cílem bytové politiky státu je vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. V současné době stát pracuje s několika nástroji směřujícími k ovlivnění bytové politiky. Je jimi pověřeno několik ministerstev – Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo financí a částečně také Ministerstvo práce a sociálních věcí.

2.2.1 Ministerstvo pro místní rozvoj

Realizuje podporu bydlení prostřednictvím programů na podporu nové výstavby hrazených z národních dotací. Mezi nejvyužívanější programy patří Podpora bydlení, podprogramy Bytové domy bez bariér a Podporované byty, dotační tituly Pečovatelský byt a Komunitní dům seniorů. Tyto programy s drobnými obměnami běží již několik let.

Státní fond rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení (dále jen „SFRB“) je samostatnou právníkou osobou, zřízenou zákonem č. 211/2000 Sb., v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj. Účelem SFRB a jeho veřejným posláním je podporovat rozvoj bydlení v České republice v souladu s Konceptí bytové politiky do roku 2020,

schválenou vládou České republiky, a podporovat též udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů v souladu s veřejným zájmem. Koncepce bytové politiky státu je založena na předpokladu bydlení jako sdílené odpovědnosti jednotlivce s nezastupitelnou rolí státu.

Dostupnost, stabilita a kvalita bydlení jsou hlavní pilíře politiky SFRB. Realizuje ji prostřednictvím svých úvěrových programů. Hlavní snahou je zajištění dostupnosti přiměřeného bydlení, pomáhat vytvářet stabilní prostředí pro oblast bydlení a trvale podporovat zvyšování kvality bydlení. SFRB cílí tedy na kvalitní regeneraci stávajícího bytového fondu, snižování energetické náročnosti bydlení, na výstavbu a rekonstrukci bytů a bytových domů s cílem zajistit důstojné bydlení především pro vymezené skupiny obyvatel (senioři 65+, zdravotně či příjmově vymezené osoby, zletilé osoby do 30 let).

Posláním SFRB je spoluvytváření kvalitních podmínek pro rozvoj bydlení, motivace subjektů pohybujících se na trhu s bydlením k péči o bytový fond, a to na úrovni národní i regionální.

Finanční prostředky z rozpočtu SFRB jsou určeny pro poskytování nízkouročených úvěrů na výstavbu nájemních bytů, na opravy a modernizace bytových domů, na úvěry pro mladé na pořízení vlastního bydlení, úvěry pro mladé na zkvalitnění bydlení, dále na program Regenerace sídlišť – úprava veřejných prostranství, který kombinuje dotaci s úvěrem.

O úspěšnosti některých programů se dá polemizovat. Program 600, který je určen pro mladé rodiny s dítětem do 6 let na pořízení prvního vlastního bydlení (maximální výše úvěru 600 000 Kč s průměrným velmi výhodným úrokem 1,47%), má za celou dobu trvání do konce roku 2017 jen 48 smluv. Za dobu trvání programu Panel 2013+ bylo uzavřeno do konce roku 2017 celkem 543 smluv – tento program je určen pro vlastníky bytových domů s průměrnou úrokovou sazbou 1,18 % např. pro opravu nebo provedení dodatečné tepelné izolace neprůsvitného obvodového pláště, výměnu oken, opravy nebo zřízení balkonů a výtahů, opravy nebo výměny hlavních rozvodů elektřiny, opravy či výměny vstupních dveří do bytů, modernizaci bytového jádra, opravy

společných prostor, zřízení nové kotelny. Další programy SFRB, ačkoliv jsou minimálně úročeny, jsou na tom s počtem realizovaných smluv podobně.

V roce 2018 došlo ke zvýšení zájmu o zejména o úvěry na bydlení. SFRB měl podpořit bydlení prostřednictvím Programu 600 celkovou částkou 50 mil. Kč a také úvěry pro mladé na zkvalitnění bydlení – Program 150 rovněž úvěry v celkové hodnotě 50 mil. Kč. To při čerpání maximální částky 600 000 Kč na úvěr odpovídá 83 novým smlouvám na bydlení a 333 smlouvám na opravy bydlení. Prostřednictvím nového programu „Úvěrový program na pořízení nebo modernizaci obydlí pro mladé“ do 36 let pečující o dítě do 15 let, který se řídí nařízením vlády ze dne 6. června č. 136/2018, bylo vyčleněno 650 mil. Kč. Občané si mohli zažádat o úvěr až do výše 2 mil na pořízení bydlení nebo 300 000 Kč na rekonstrukci. Z tabulky 2.4 můžeme vyčíst, že částky byly v loňském roce čerpány v maximální možné míře. Počet smluv v tomto programu stoupl více než šestkrát během jediného roku.

Tabulka 2.4 - Počet uzavřených smluv v rámci programu na pořízení nebo modernizaci obydlí pro mladé

Počet smluv ke dni 31.12.2018	Počet	Objem v Kč
Koupě RD	27	38 005 602,00
Koupě bytu	23	21 340 581,00
Modernizace obydlí	165	47 710 670,00
Výstavba RD, změna dokončené stavby, změna jiné stavby na obydlí	83	142 014 797,00
Celkem	298	249 071 650,00

Pramen: Státní fond rozvoje bydlení, 2019

2.2.2 Ministerstvo financí

Ministerstvo financí realizuje podporu stavebního spoření, které bývalo v minulosti velmi využíváno. Dnes se již netěší tak velké oblibě vzhledem ke snížení maximální státní podpory, která činila 25 % z ročně uspořené částky, maximálně však 4500 Kč ročně. Vázací lhůta byla pětiletá, (Zákon č. 96/1993 Sb.), postupně byla státní podpora snížena na maximálně ze 4500 Kč na 3000 Kč, poté na 2000 Kč ročně a aktuálně činí pouhých 10%, přičemž vázací lhůta byla prodloužena na 6 let. Dále bylo zrušeno osvobození úrokových výnosů ze stavebního spoření od srážkové daně. Hlavním smyslem poskytované státní podpory bylo, jak už z názvu finančního nástroje vyplývá, posílení motivu

spoření. Nespornou výhodou tohoto finančního produktu byly také zvýhodněné překlenovací úvěry, o které mohl klient mající stavební spoření po naspoření určité částky požádat. Jak vyplývá z dat Asociace českých spořitelén, počet smluv, úvěrů i objemu naspořených peněz setrvale klesá a tento nástroj je dnes neúčinným (viz Tab. 2.5).

Na druhou stranu se změnou podmínek hypoték v roce 2018 lze očekávat oživení zájmu občanů o tuto formu podpory vlastního bydlení.

Tabulka 2.5 - Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice

Parametr	Veličina	2011	2013	2015	2017
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	410461	449588	373096	370707
	Přírůstek (%)	-23,0	3,8	-22,5	-8,1
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv fyzickými osobami	Objem (tis. Kč)	346,2	370,8	371,1	396,5
	Přírůstek (%)	15,2	1,3	10,5	3,3
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření ¹⁾	Počet	4550468	4066684	3503349	3212427
	Přírůstek (%)	-6,1	-5,8	-8,4	-3,0
Reálně vyplacená státní podpora (v daném období)	Objem (mld. Kč)	10 729	4 953	4 562	3 947
	Přírůstek (%)	-8,6	-6,4	-4,2	-7,8
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o st. Spoř. za příslušný rok	Objem (Kč)	1324	1316	1327	n/a
	Přírůstek (%)	-49,7	0,3	0,9	n/a
Naspořená částka ¹⁾	Objem (mld. Kč)	433 433	429 110	384 225	358 904
	Přírůstek (%)	0,8	-1,4	-7,1	-1,0
Úvěry celkem ¹⁾ v tom: ze stavebního spoření překlenovací ²⁾	Počet	956659	815160	695439	612982
		552999	471441	380873	307668
		403660	343719	314566	305314
	Přírůstek (%)	-3,7	-8,9	-7,6	-5,7
Úvěry celkem ¹⁾ v tom: ze stavebního spoření překlenovací ²⁾	Objem (mld. Kč)	293 115	261 411	242 655	245 689
		55 780	51 740	43 919	38 218
		237 335	209 671	198 736	207 471
	Přírůstek (%)	-0,1	-7,4	-2,8	2,1
Úvěry celkem / naspořená částka	Poměr (%)	67,6	60,9	63,2	68,5

1) Stav ke konci období

Pramen: Asociace českých stavebních spořitelén, 2019

Ministerstvo financí působí na trh s byty také první sníženou sazbou daně, kterou upravuje u dodání rodinného domu § 49 Zákona o dani z přidané hodnoty. Sociálním bydlením - stavbou pro bydlení se dle pátého odstavce § 48 ZDPH rozumí stavba bytového domu, v němž není obytný prostor s podlahovou plochou přesahující 120 m², nebo stavba rodinného domu podle

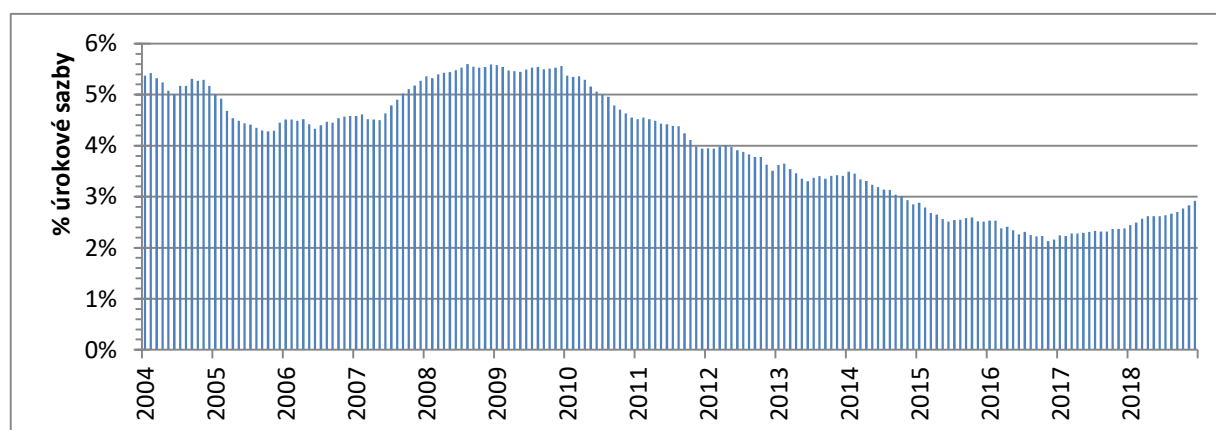
právních předpisů upravujících katastr nemovitostí, jehož podlahová plocha nepřesahuje 350 m².

Dalším nástrojem je možnost osvobození od daně z prodeje nemovitosti při splnění daných podmínek - pokud přesáhne doba mezi nabytím a prodejem nemovitosti nebo členských práv družstva dobu pěti let, dále pokud bydliště v prodávané nemovitosti bezprostředně před prodejem trvalo minimálně 2 roky, a také pokud do jednoho roku od přijetí peněz z prodeje je použita utržená částka na uspokojení vlastních bytových potřeb nebo pokud je odpovídající částka vynaložena na řešení bytových potřeb v roce předcházejícím.

Posledním koncepčním bodem ministerstva financí bytové politiky je možnost odečtu zaplacených úroků z úvěrů na pořízení bydlení. Ty je možné odečíst od základu daně z příjmu, nicméně neuplatní jej poplatník, který pracuje za minimální mzdu nebo na DPP do 10 000 Kč nebo samoživitelka, která pobírá rodičovský příspěvek. Maximální nezdanitelnou částí daně, kterou může poplatník uplatnit, je 300 000 Kč.

Česká národní banka

ČNB ovlivňuje trh s byty prostřednictvím vyhlášené základní úrokové sazby, dopad na úroky z úvěrů poskytovaných bankami domácnostem můžeme vidět v grafu 2.1, který zachycuje výši úroků za posledních 15 let.



Graf 2.1 - Úrokové sazby korunových úvěrů poskytnutých bankami domácnostem - nové obchody (%)

Pramen: webové stránky ČNB, 2019

Vliv na objem úvěrů v loňském roce mělo zpřísnění podmínek pro získání úvěru na bydlení. Po snížení LTV (tedy poměru výše hypotéky k zastavované hodnotě) na 90% zavedla ČNB další zpřísnění pro hypotéky. Od října 2018 je splátka úvěru omezena také poměrem celkové výše zadlužení a ročního příjmu. Za vysoce rizikový úvěr je ČNB považován ten, kde tento ukazatel činí více než devítinásobek ročního příjmu klienta. To znamená, že splátky nemohou přesáhnout 45% čistého měsíčního příjmu domácnosti. K těmto krokům přistoupila ČNB za účelem ochlazení realitního trhu.

2.3 Ceny bytů

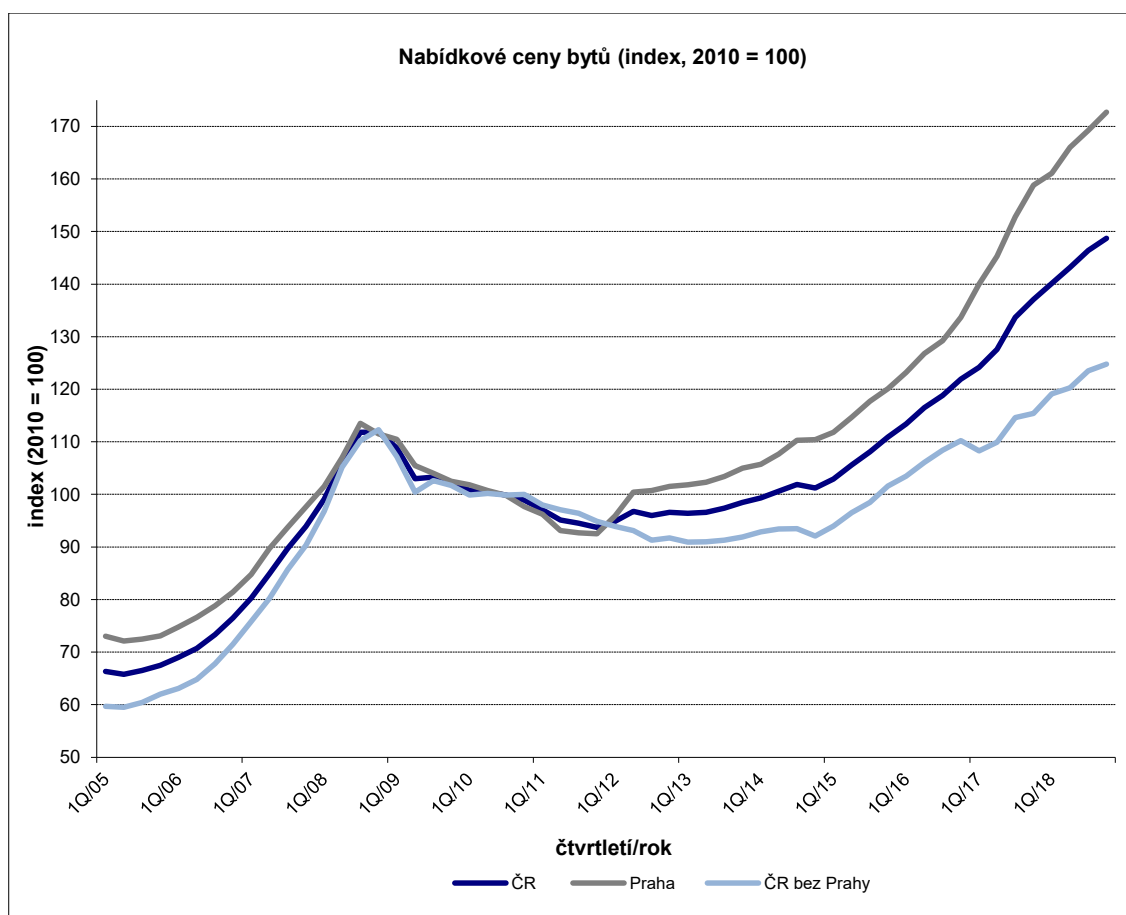
Ceny bytů a jejich vývoj ovlivňují cenotvorné faktory. Tyto faktory mohou být společné pro více bytů nebo celou ČR. Jedná se o dostupnost hypoték, příjem domácností, demografický vývoj, cenový vývoj, lokalitu, občanskou vybavenost, dopravní dostupnost, velikost obce, rozsah výstavby nových bytů, územní plánování, konkurence, legislativní náročnost výstavby, urbanizaci. Nepopiratelným cenotvorným faktorem jsou také média a zaměstnanost.

Za cenotvorný faktor jednotlivého bytu je považován stav nemovitosti, druh vlastnictví, materiál stavby, způsob vytápění, výměru, případné rekonstrukce, dispozice, příslušenství, dále také orientaci na světové strany nebo poschodí či výtah.

Cenu bytu může vyjadřovat jeho tržní hodnota. Tržní hodnotu podle komunitárního práva definuje Petr Ort (2013, s. 19) následovně: „Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.“

Tržní cena může být určena některou z metod používaných k ocenění nemovitosti. K ocenění bytu se nejčastěji používá porovnávací metoda. „Porovnávací metoda, jak již vyplývá z jejího názvu, je založena na porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek.“ (Ort 2013, s. 22).

Vývoj cen bytů za konkrétní období můžeme sledovat pomocí několika indexů. Jedním ze základních je index nabídkových cen, tedy nejnižších cen akceptovatelných prodávajícím. V grafu 2.2 je vidět, jak se vyvíjely indexy nabídkových cen bytů, přičemž 100 odpovídá průměru v roce 2005. V grafu je dobře viditelný zlom růstu nabídkových cen v době krize v roce 2008 i jejich postupné čím dál rychlejší zvyšování v Praze ve srovnání s ostatními v České republice od roku 2012. Graf „ČR bez Prahy“ ukazuje, že nabídkové ceny mimo Prahu mezi lety 2012 až 2015 dokonce stagnovaly.

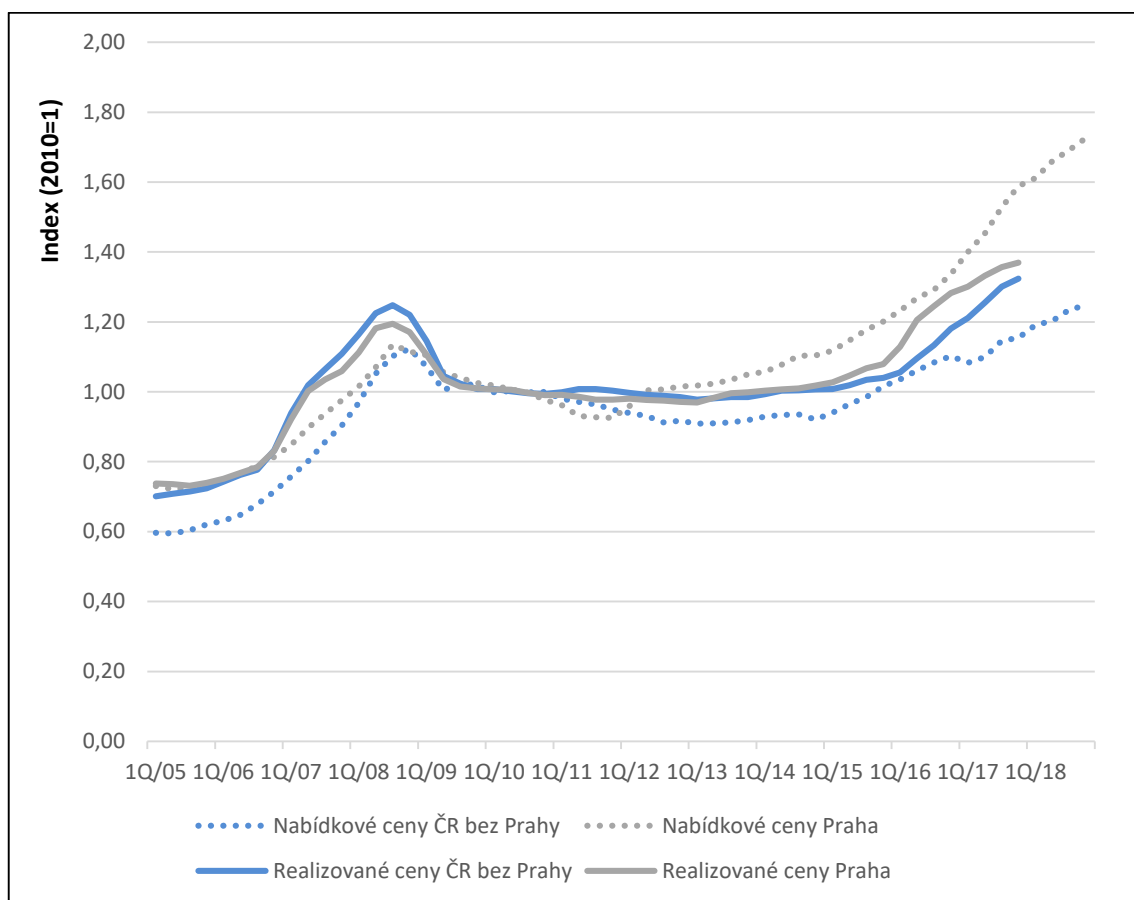


Graf 2.2 – Vývoj nabídkových cen bytů

Pramen: Graf podle dat Českého statistického úřadu vytvořil autor, 2019

Nicméně ještě přesnější pro vývoj cen bytů jsou indexy realizovaných cen. Realizované ceny do roku 2008 převyšovaly ceny nabízené, z čehož vyplývá, že byl o byty zájem tak velký, že lidé byli ochotni přeplácat jeden druhého. Tato bublina v roce 2008 splaskla a obě ceny se až do konce roku 2010 téměř

nelišily. Mírné rozdělení cen můžeme znovu pozorovat v roce 2011 a na začátku roku 2012, poté se opět nabídková a realizovaná cena bytů potkává.



Graf 2.3 - Srovnání nabídkových a realizovaných ceny bytů

Pramen: Graf podle dat Českého statistického úřadu vytvořil autor, 2019

Z tabulky níže (Tab. 2.6) vyplývá, že v posledních letech stoupá zájem o byty v Praze a dalších velkých městech. Z tabulky můžeme vyčíst, že ceny bytů v obcích do 2000 obyvatel rostly za posledních pět let nejméně a v roce 2016 dokonce klesly. Největší nárůst zaznamenala Praha a velká města nad 50 000 obyvatel.

V souvislosti s opotřebením bytů můžeme vidět, že nejrychleji rostou ceny bytů nových do pěti let a dvaceti let stárí, ale také byty v domech starých 45 a více let – to odpovídá bytům ve starších panelových domech, cihlových domech atp. Naopak ceny bytů v domech postavených od roku 1973 do roku 1997 zaznamenávají jen mírný nárůst.

Tabulka 2.6 -Vývoj cen podle velikosti obce a opotřebení bytu v % (průměr 2010=100)

	Počet obyvatel v obci	2013	2014	2015	2016	2017	relevantní váha
Celkem ČR mimo hlavní město Prahu	do 1 999 obyv.	104,2	104,9	104,4	100,7	111,2	37,6
	2 000 - 9 999 obyv.	100,7	101,1	100,6	107,1	118,3	106,0
	10 000 - 49 999 obyv.	97,6	97,5	98,4	105,7	123,2	220,9
	50 000 obyv. a více	97,1	101,3	106,0	118,9	132,3	302,2
Celkem ČR	Opotřebení bytu	2013	2014	2015	2016	2017	0
	0 – 5	99,7	102,2	105,3	117,8	131,8	364,8
	5 – 20	97,6	99,9	103,0	113,4	129,8	476,0
	20 – 45	97,6	97,9	101,6	113,6	120,2	136,6
	45 – 100	98,8	99,1	95,7	108,0	119,5	22,6

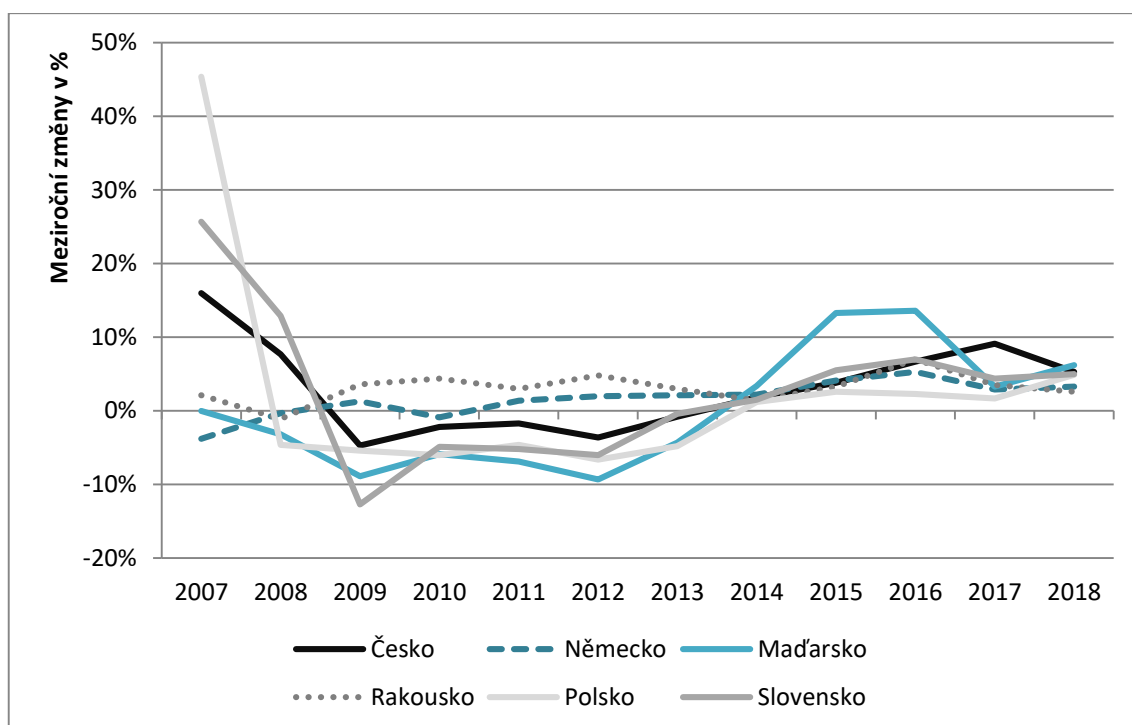
Pramen: Český statistický úřad, 2019

Vývoj cen bytů podle House Price Indexu

House Price Index, česky Index cen bydlení, je syntetický cenový index, který měří vývoj cenové hladiny bytových nemovitostí podle jednotné harmonizované normy EU. Jeho výhodou je proto velká mezinárodní srovnatelnost. House Price Index (HPI) měří vývoj cen bytů a rodinných domů, včetně souvisejících pozemků, kdy se jedná o celkové nákupy domácností (nákupy ostatních sektorů jsou vyloučeny). House Price Index zahrnuje jak nové, tak starší bytové nemovitosti, ceny pro výpočet indexů vychází ze skutečně zrealizovaných cen a index reprezentuje pohyb cenové hladiny na celém území EU.

Základem indexu v grafu 2.4 níže je rok 2015. Z vybraných dat vyplývá, že cenová hladina v České republice po krizi v roce 2008 neklesla tak prudce jako například v sousedním Polsku nebo na Slovensku. Dá se také odvodit, že trhy vyspělejších evropských ekonomik jsou méně náchylné na prudké změny. Do grafu byly pro porovnání proto zahrnuty také křivky House Price Indexu sousedního Rakouska a Německa.

Podle dat Eurostatu cenová hladina na trhu s nemovitostmi v roce 2018 ve srovnání s rokem 2017 klesla. Hodnoty za Českou republiku jsou za roky 2015 – 2018 označeny jako dočasné, takže jejich vypovídající hodnota je snížena.



Graf 2.4 - Meziroční změny cen v % ve vybraných zemích EU

Pramen: Graf podle dat Eurostatu vytvořil autor, 2019

2.4 Výstavba bytových a rodinných domů v jednotlivých krajích v ČR

Nejvíce se v loňském roce podle údajů Českého statistického úřadu začalo stavět ve Středočeském kraji. Téměř čtyři byty na tisíc obyvatel je ve srovnání s Ústeckým krajem a jeho podílem 1,22 bytu/1000 obyvatel trojnásobek. Téměř tři čtvrtiny z počtu zahájených staveb bytů tvořily rodinné domy.

Rodinné domy se na celkově zahájené výstavbě nových bytů podílely 72,5 procenta. Z tabulky 2.7 je jasně čitelné, že nejvíce se začínaly stavby v ekonomicky rozvinutějších regionech – po Středočeském kraji jde o Plzeňský kraj, Vysočinu následovanou Jihomoravským a Olomouckým krajem. Naopak nejméně zahájených staveb nových bytů je v regionech chudších – Ústecký, Karlovarský, Liberecký a Moravskoslezský kraj zůstávají za průměrem za Českou republiku, který činí 2,49 bytu na tisíc obyvatel.

Tabulka 2.7 - Počet zahájených staveb bytů na 1000 obyvatel v roce 2018 v jednotlivých krajích:

Kraj	Počet	Počet obyvatel	Byty/1000 obyvatel
Středočeský	5432	1 369 332	3,98
Plzeňský	1822	584 672	3,12
Vysočina	1566	509 724	3,07
Jihomoravský	3183	1 187 667	2,68
Olomoucký	1666	632 492	2,63
Královéhradecký	1362	551 021	2,47
Praha	3166	1 308 632	2,42
Jihočeský	1546	642 133	2,41
Pardubický	1167	520 316	2,24
Zlínský	1188	582 921	2,04
Moravskoslezský	2143	1 203 299	1,78
Liberecký	750	442 356	1,70
Karlovarský	470	294 896	1,59
Ústecký	1005	820 789	1,22
Česko	26 466	10 649 800	2,49

Pramen: Tabulku podle dat Českého statistického úřadu sestavil autor, 2019

Ve Středočeském kraji byly nově zahájeny stavby bytů také v absolutním nejvyšším počtu (5432 bytů), následoval Jihomoravský kraj (3183 bytů) a Praha (3166 bytů). Nejméně novostaveb bylo zahájeno v Karlovarském kraji (470 bytů), Libereckém kraji (750 bytů) a Ústeckém kraji (1005 bytů).

Tabulka 2.8 - Podíl rodinných domů na celkovém počtu zahájených staveb bytů v roce 2018

Kraj	Bytové domy	Rodinné domy	Celkem	Podíl rodinných domů (v %)
Moravskoslezský	184	1959	2143	91,4
Středočeský	480	4952	5432	91,2
Pardubický	118	1049	1167	89,9
Liberecký	81	669	750	89,2
Jihočeský	219	1327	1546	85,8
Ústecký	147	858	1005	85,4
Zlínský	235	953	1188	80,2
Karlovarský	104	366	470	77,8
Plzeňský	408	1414	1822	77,6
Královéhradecký	401	961	1362	70,6
Jihomoravský	941	2242	3183	70,4
Vysočina	502	1064	1566	67,9
Olomoucký	773	893	1666	53,6
Praha	2687	479	3166	15,1
Česko	7280	19 186	26 466	72,5

Pramen: Český statistický úřad, 2019

Tyto údaje nejsou nijak překvapující, ovšem zajímavé je, že největší podíl rodinných domů na započatých novostavbách byl v Moravskoslezském kraji (91,4%), poté Středočeském kraji (91,2%) a na třetím místě v Pardubickém kraji (89,9%). Na opačném konci podílu rodinných domů byla Praha s 15,1%, poté Olomoucký kraj (53,3%) a Vysočina (67,9%). Celorepublikový průměr odpovídá třem čtvrtinám rodinných domů ku jedné čtvrtině ostatních bytových domů.

Z pohledu vývoje podílu zahájených novostaveb rodinných domů v jednotlivých letech vidíme v tabulce 2.9 Podíl rodinných domů na celkovém počtu zahájených staveb bytů v ČR od roku 2006, že nejmenší podíl byl v roce 2007 (57,9%) a největší v roce 2012. Podíl zahájených staveb bytů rodinných domů má mírně stoupající tendenci, což může souviset s cenami nabízených novostaveb bytů v bytových domech zejména ve městech nad 100 000 obyvatel.

Tabulka 2.9 - Podíl rodinných domů na celkovém počtu zahájených staveb bytů v ČR od roku 2006

Rok	Bytové domy	Rodinné domy (RD)	Celkem	Podíl RD (v %)
2006	14 541	20 620	35 161	58,6
2007	15 283	20 990	36 273	57,9
2008	13 724	22 918	36 642	62,5
2009	11 045	18 750	29 795	62,9
2010	5798	16 611	22 409	74,1
2011	5013	17 060	22 073	77,3
2012	4022	14 399	18 421	78,2
2013	4857	12 490	17 347	72,0
2014	6657	12 440	19 097	65,1
2015	6848	13 727	20 575	66,7
2016	5870	15 865	21 735	73,0
2017	7244	18 678	25 922	72,1
2018	7280	19 186	26 466	72,5

Pramen: Český statistický úřad, 2019

2.5 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení v České republice představuje podle Českého statistického úřadu 19% trhu s byty. Přesto se jeho velikosti, vývoji ani cenám nevěnuje s výjimkou bytů, jejichž majiteli jsou obce. K nájemnímu bydlení se většinou uchylují lidé, kteří si nemohou nebo nechtějí pořídit bydlení vlastní v daném místě. Budu proto vycházet z nejrelevantnějších dostupných informací. Internetové stránky trznice.cz zobrazují aktuální nabídkové ceny tržního

nájemného od poloviny února 2018. Pokud porovnáme tyto nabídkové ceny s nabídkovými cenami bytů k prodeji, dostaneme se k poměrně přesnému přehledu o rozdílech v jednotlivých krajích. Výsledná tabulka 2.10 zobrazuje kolik nájmů je rovno tržní ceně bytu v kraji. V Ústeckém kraji by stačilo na stávající byt 105 nájmů, v Moravskoslezském 129 měsíčních nájmů. Nejvíce nájmů bychom museli zaplatit v Praze (264), v Karlovarském kraji (234) a Jihomoravském kraji (229). To naznačuje nadhodnocenost nabídkových cen bytů v těchto krajích. Za byt v novostavbě bychom museli zaplatit nejméně v Moravskoslezském a Plzeňském kraji (182 nájmů), naopak největší nepoměr je v Karlovarském kraji (319), Ústeckém kraji (301) a v Praze (279). Rozdíl mezi nejnižším a nejvyšším tržním nájemným stávajících bytů je 2,3 násobkem, u novostaveb je to 2,4 násobek. Zato v porovnání tržních cen se dostáváme u stávajících bytů na 5,8 násobek a u novostaveb na 2,5 násobek. Z toho jasně vyplývá, že ceny za stávající byty v Praze neodpovídají jejich skutečné hodnotě a zároveň tato čísla potvrzují, že nabídkové ceny v Praze jsou výrazně vyšší než ceny, za které se byty skutečně prodávají (viz Graf 2.2 Vývoj nabídkových cen bytů).

Tabulka 2. 10 - Odhad tržních cen bytů a nájmů – průměr duben 2018- duben 2019

Odhad tržní ceny	Byty - prodej (v tisících Kč/m ²)		Byty - nájem (v Kč/m ²)		Poměr prodej/nájem	
	Stávající	Novostavby	Stávající	Novostavby	Stávající	Novostavby
průměrná cena v Kč/m ²						
Ústecký kraj	16,1	44	153	146	105	301
Moravskoslezský kraj	20,7	40,3	160	222	129	182
Olomoucký kraj	29,9	48,1	168	204	178	236
Pardubický kraj	30,2	38,2	169	181	179	211
Liberecký kraj	30,7	47	171	243	180	193
Vysočina kraj	29,3	39,8	163	192	180	207
Zlínský kraj	33,2	48,9	176	226	189	216
Jihočeský kraj	31,5	49,1	161	197	196	249
Plzeňský kraj	34,4	41,9	173	230	199	182
Královéhradecký kraj	33,6	53,5	166	208	202	257
Středočeský kraj	41,2	55,5	200	227	206	244
Jihomoravský kraj	49	55,8	214	242	229	231
Karlovarský kraj	35,4	53,9	151	169	234	319
Praha	92,6	96,4	351	346	264	279

Pramen: Trzni-ceny.cz, 2019

Nájemní bydlení je vhodnější z hlediska flexibility na trhu práce, nicméně v České republice se netěší přílišné oblibě. Faktem je, že na většině území České republiky se výše nájmu blíží teoretické splátce za vlastní bydlení. Nicméně přesto před pořízením vlastního bydlení je potřeba zvážit několik faktorů, které mohou vést k upřednostnění nájemního bydlení před vlastním.

Jedním z faktorů je lokalita. Zatímco v Karlovarském kraji si může koupit vlastní byt většina obyvatel na úvěr s reálnou představou, že po 20-30 letech jej splatí a ten zůstane v jejich osobním vlastnictví, naopak v Praze, či Brně si musí být kupující jistý s dlouhodobě nadprůměrnými příjmy. Dalším faktorem je věk – mladí lidé volí raději nájemní bydlení kvůli flexibilitě nebo prostě proto, že ještě neví, ve které obci chtějí žít nebo jak velký byt budou potřebovat. Posledním, neméně důležitým faktorem, který vede spíše k rozhodnutí pořízení vlastního bydlení je uchování hodnoty bytu. Z dlouhodobého hlediska je pronájem bytu méně výhodný než vlastní bydlení.

Nájemní bydlení také zůstává jedinou volbou pro ty, kteří nemají dostatečné příjmy pro pořízení vlastního. Ti se mohou stát nájemníky obecních bytů s výrazně nižším nájemným, než jaké je obvyklé v bytech komerčně pronajímaných. V posledním roce na úrovni obcí roste zájem o výstavbu obecních bytů. Obecní byty měly obce ve vlastnictví v poměrně velkém rozsahu, ale v devadesátých letech minulého století je odprodávaly za třetinovou až čtvrtinovou hodnotu nájemníkům.

3 Analýza vybraných segmentů trhu s bydlením ve vybraných lokalitách

V této kapitole se podrobněji nejprve zaměříme na zjištění, jak a kde bydlí obyvatelé České republiky. Rozdělíme domácnosti podle druhu bytu, který obývají, poté podle formy vlastnictví a velikostí obcí, ve kterých žijí.

Ze všech domácností následně vybereme čtyři nejtypičtější a budeme zjišťovat, zda si mohou dovolit průměrný byt v jednotlivých krajích České republiky se svým průměrným příjmem. Také zjistíme minimální měsíční splátku na průměrný byt v jednotlivých krajích, který by si tyto typické domácnosti pořídily pomocí úvěru na bydlení.

Následně se podrobněji zaměříme na jeden z krajů České republiky, konkrétně Jihomoravský kraj a na závěr této kapitoly se budeme věnovat analýze cen bytů k mediánu mzdy v posledních patnácti letech.

3.1 Porovnání cen bytů v nejčastěji zastoupených modelech domácností

Nejprve se zaměříme na zjištění, jak velký podíl obyvatel České republiky žije v bytových domech a jak velký v domech rodinných. Data jsou čerpána z Českého statistického úřadu, který je třídí podle hlavní osoby v čele. Definici tohoto a dalších pojmů je uvedena pro lepší představu o konkrétních podobách domácností.

„Osobou v čele domácnosti je v úplné rodině vždy muž (manžel, druh), v ostatních případech (neúplné rodiny, nerodinné domácnosti) je prvním hlediskem pro určení osoby v čele její ekonomická aktivita, druhým pak výše peněžního příjmu jednotlivých dospělých osob....“ A dále:

“...Úplné rodiny jsou domácnosti, jejichž základ tvoří manželský pár (druh, družka) buď s dětmi, nebo bez dětí. Pokud v domácnosti nežijí žádní další příbuzní nebo ekonomicky aktivní děti, jedná se o čistou úplnou rodinu.

Neúplnou rodinu tvoří rodič s jedním nebo více nezaopatřenými dětmi, případně s dalšími členy (prarodič, zaopatřené dítě). Čistá neúplná rodina se skládá jen z rodiče s nezaopatřeným dítětem (dětmi). V třídění osob v čele domácnosti podle příčin neúplnosti rodiny byly do rozvedených osob zahrnuty osoby žijící odděleně.

Peněžní příjmy jsou uvedeny hrubé i čisté. Rozdíl mezi hrubými a čistými příjmy jsou platby za zdravotní a sociální pojištění a daň z příjmů. V hrubých ani čistých příjmech nejsou započteny půjčky a vybrané úspory.“

(Obyvatelstvo a rodiny a domácnosti, 2019. Český statistický úřad [online]. ČSÚ. [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/1413-05-2005-1___obyvatelstvo_a_rodiny_a_domacnosti)

Následující tabulkou je obyvatelstvo zároveň rozděleno podle druhu příjmů. Sledovaným rokem je rok 2017, protože data, se kterými bude počítáno, nejsou za rok 2018 ještě všechna k dispozici.

Z dat Českého statistického úřadu v tabulce 3.1 lze odečíst, že z celkového počtu českých domácností 4 394 869 jich 57% obývá byty v bytových domech a zbývajících 43% domácností připadá na byty v domech rodinných. Zbývajících 0,6% připadá na ubytovny a domovy důchodců.

Zaměstnanci s vyšším vzděláním v roce 2017 bydleli ve větší míře v bytových domech, v rodinných domech naopak bydlelo více osob samostatně výdělečně činných a také důchodců, v jejichž domácnosti je alespoň jeden pracující člen. Nepracující důchodci a nezaměstnaní bydleli více v bytech než v domech.

Tabulka 3.1 - Rozdělení obyvatel podle druhu bytu a druhu příjmů (2017)

Druh bytu	Domácnosti celkem	Zaměstnanci celkem	z toho		OSVČ	Důchodci celkem	z toho		Nezaměstnaní	Ostatní domácnosti
			zaměstnaní s nižším vzděláním	zaměstnaní s vyšším vzděláním			s pracujícími členy	bez pracujících členů		
Rodinný dům	42,9	40,2	43,9	37,5	54,6	44,3	62,2	42,0	27,2	23,2
Bytový dům	56,5	59,1	55,2	61,8	44,9	55,2	37,9	57,4	72,0	76,0
Jiné	0,6	0,7	0,8	0,6	0,6	0,5	-	0,6	0,8	0,8

Pramen: z dat Českého statistického úřadu tabulku sestavil autor, 2019

V následující tabulce 3.2, zaměřené na rozdělení domácností podle právní formy užívání v roce 2017 je potvrzeno, že občané České republiky jsou tradičními zastánci vlastního bydlení. V nájemním bydlení žije 19% obyvatel, což je jen o 1,1% více než v roce 2010. Zbývajících téměř 40% žije ve vlastním domě, 37% vlastní byt nebo je členem bytového družstva. Rozdíl mezi 100% a jmenovaným výčtem tvoří 5,4%, což jsou lidé, kteří bydlí u příbuzných, či jinak.

Rozložení podle způsobu příjmu a formou vlastnictví je rovnoměrné, jen u osob samostatně výdělečně činných si můžeme všimnout, že více než polovina z nich bydlí ve vlastním domě a polovina nezaměstnaných žije v pronajatém bytě.

V Německu nebo Rakousku žije dvakrát více lidí v nájemním bytě, tam má tento druh bydlení silnou tradici. Naopak podíl nájemního bydlení v Polsku nebo v Maďarsku je podle dat Eurostatu ještě nižší než u nás (16,5% a 15%). V Polsku podíl osob bydlících ve vlastním stoupl za posledních deset let o pětinu, v Maďarsku bydlí v nájmu zejména osoby od 18 do 35 let nebo ti, kteří se často stěhují kvůli práci.

Tabulka 3.2 - Rozdělení domácností podle právní formy užívání bytu v roce 2017 (v %)

Forma užívání bytu	Domácnosti celkem	Zaměstnanci celkem	z toho		OSVČ	Důchodci celkem	z toho		Nezaměstnaní	Ostatní domácnosti
			zaměstnaní s nižším vzděláním	zaměstnaní s vyšším vzděláním			s pracujícími členy	bez pracujících členů		
Vlastní dům	38,6	37,1	40,6	34,6	52,8	37,9	60,3	35,0	21,2	15,1
Osobní vlastnictví	29,1	31,5	24,1	36,6	23,0	30,0	22,9	30,9	10,8	18,8
Družstevní	7,9	8,1	8,2	8,0	5,4	8,9	6,3	9,2	5,0	2,0
Pronajatý	19,0	19,5	23,3	16,9	15,6	14,8	9,1	15,5	58,6	50,7
Jiné formy užívání bytu	5,4	3,8	3,8	3,8	3,1	8,5	1,5	9,4	4,4	13,4

Pramen: Tabulku podle dat Českého statistického úřadu sestavil autor

Přestože náklady spojené s bydlením v posledních letech příliš nestoupají, přibývá počet domácností, jejichž členové bydlí u rodičů nebo známých. V roce 2010 to byly 4,6% a v roce 2017 dosáhl podíl těchto domácností na 5,4%.

To, že roste počet lidí, kteří bydlí u rodičů nebo u příbuzných a zároveň stagnuje podíl domácností žijících v nájemním bydlení v letech téměř sto procentní zaměstnanosti a vysoké výkonnosti ekonomiky může být následkem vysokého počtu občanů zatížených exekucemi. Podle Exekutorské komory bylo v roce 2017 celkem 863 tisíc osob v exekuci, to je téměř desetina obyvatelstva. V roce 2018 bylo zahájeno nově dalších 505 120 exekucí. Dá se předpokládat, že vysoký podíl těchto osob jsou právě ty, které si nemohou poříditi si vlastní bydlení.

V souvislosti s velikostí obce a zdrojem příjmů podle postavení hlavní osoby v čele domácnosti se dá vyčíslit, že zaměstnanci s vyšším vzděláním preferují bydlení v obcích, které mají více než 100 000 obyvatel stejně jako OSVČ. Nejvíce nezaměstnaných, téměř třetina, žije v obcích od 10 000 do 50 000 obyvatel (Viz Tab. 3.3).

Tabulka 3.3 - Rozdělení domácností podle velikosti obce v roce 2017(v %)

Počet obyvatel	Domácnosti celkem	Zaměstnanci celkem	z toho		Samostatně činní	Důchodci celkem	z toho		Nezaměstnaní	Ostatní domácnosti
			s nižším vzděláním	s vyšším vzděláním			s pracujícími členy	bez pracujících členů		
do 1 000	16,0	15,7	20,5	12,4	17,0	16,5	24,8	15,4	12,8	4,0
1 000 - 4 999	19,1	19,0	21,9	17,1	22,8	18,1	23,9	17,3	15,3	13,7
5 000 - 9 999	9,5	9,5	11,0	8,5	8,2	10,3	9,7	10,4	8,0	4,8
10 000 - 49 999	22,3	21,8	23,3	20,8	19,6	23,6	23,2	23,7	27,6	13,1
50 000 - 99 999	9,3	9,1	9,2	9,1	6,1	9,6	6,0	10,0	18,3	22,0
100 000 a více	23,9	24,7	14,0	32,2	26,3	21,9	12,4	23,2	18,1	42,4

Pramen: Tabulku podle dat Českého statistického úřadu sestavil autor, 2019

Nyní si navolíme modelový příklad, který se bude skládat z nejčastěji se vyskytujících typů domácností a bude vypočítáno, kolik měsíčních průměrných příjmů by tyto domácnosti potřebovaly, aby si v daném kraji mohly koupit modelový byt.

Z tabulky 3.4 níže byly nejprve vybrány ty skupiny obyvatel, které představují největší podíl z pohledu příjmu domácnosti. Jedná se o domácnosti se zaměstnanci s vyšším vzděláním (34%), se zaměstnanci s nižším vzděláním

(22,8%), s důchodci bez pracujících členů (19,2%) a poslední skupinou necht jsou samostatně činní (15,4%). Tato skupina domácností se od roku 2012 zmenšila z podílu 16,3%. V součtu tyto skupiny činí 91,4% obyvatel České republiky.

Tabulka 3.4 - Složení domácností podle druhu příjmů hlavní osoby v čele v roce 2018

Parametr	Domácnosti celkem	Zaměstnanci celkem	z toho		Samostatně činní	Důchodci celkem	z toho		Nezaměstnaní	Ostatní domácnosti
			zaměstnaní s nižším vzděláním	zaměstnaní s vyšším vzděláním			s pracujícími členy	bez pracujících členů		
Počet domácností v %	100,0	49,3	19,6	29,7	12,7	34,2	3,9	30,3	2,7	1,0
Počet členů domácností v %	100,0	57,0	22,8	34,1	15,4	24,0	4,8	19,2	2,7	1,0
Průměrný počet členů na domácnost	2,36	2,73	2,75	2,72	2,86	1,66	2,86	1,50	2,30	2,24

Pramen: Tabulku podle dat Českého statistického úřadu sestavil autor, 2019

Poté si vybrané skupiny domácností uspořádáme podle ročních disponibilních příjmů. **Disponibilní příjmy** zahrnují veškeré příjmy ze závislé činnosti (hlavní i vedlejší), příjmy z podnikání, sociální příjmy a ostatní příjmy (například z pronájmu), ponížené o sociální a zdravotní pojištění, daň z příjmu, naturální příjmy, daň z nemovitostí a vydané peněžní transfery mezi domácnostmi.

Jedná se tedy o tu částku, kterou má osoba za rok reálně k dispozici a teprve z ní hradí veškeré své výdaje jako například jídlo, ošacení, náklady na bydlení nebo půjčky. Přesný postup výpočtu je uveden v tabulce 3.5.

3.5 Postup výpočtu disponibilního příjmu

A. Hrubé příjmy celkem (1 až 4)
B. Hrubé peněžní příjmy (1 až 4 - 1.b)
C. Zdravotní a sociální pojištění
D. Daň z příjmů fyzických osob
E. Bonus u daňového zvýhodnění na děti
F. Čisté peněžní příjmy (B-C-D+E)
z toho z hlavního zaměstnání
G. Naturální příjmy
z toho příspěvky na stravování
z toho služební auto
H. Celkové čisté příjmy (F+G)

I. Naturální příjmy (bez služebního auta)
J. Daň z majetku
K. Vydané peněžní transfery
mezi domácnostmi
L. Disponibilní příjmy (H-I-J-K)
Hrubé příjmy celkem (1 až 4)
1. Příjmy ze závislé činnosti
1.a Peněžní příjmy ze závislé činnosti (Příjmy z hlavního zaměstnání, ostatní příjmy ze závislé činnosti)
1.b Naturální příjmy (služební auto)
2. Příjmy z podnikání (příjmy z hlavní a vedlejší činnosti v podnikání, příjmy z prodeje)
3. Sociální příjmy
Důchody
Dávky nemocenského pojištění a náhrady mzdy při pracovní neschopnosti
Podpora v nezaměstnanosti
Dávky státní sociální podpory (Rodičovský příspěvek, příspěvek na bydlení, přídavky na děti)
Jiné příjmy ze sociálního zabezpečení (Dávky v hmotné nouzi)
Stipendia
4. Ostatní příjmy (Příjmy z kapitálového majetku, pronájmu, životního pojištění)

Pramen: Český statistický úřad, 2019

Z tabulky 3.6 můžeme vyčíst, že nejvyšší disponibilní příjmy podle osoby v čele měli v roce 2017 zaměstnanci s vyšším vzděláním, nejnižší, a to o čtvrtinu, domácnosti důchodců. Osoby samostatně činné měly disponibilní roční příjem jen o devět tisíc nižší než zaměstnanci s vyšším vzděláním. Roční příjem zaměstnanců s nižším vzděláním je jen o sedm tisíc vyšší než příjem důchodce v čele domácnosti.

Dá se říci, že stále platí, že investice do vzdělání má svou číselnou hodnotu, stejně jako riziko podnikání. Mezi disponibilním příjmem osob s nižším vzděláním a vyšším vzděláním je rozdíl jedné čtvrtiny příjmu osob s nižším vzděláním.

Pracujících členů domácnosti mají pochopitelně nejméně domácnosti důchodců (0,14 pracujících členů na domácnost), vyšší podíl mají zaměstnanci (1,67 pracujících členů na domácnost) a nejvyšší samostatně činní (1,74 pracujících členů na domácnost).

Tabulka 3.6 - Složení domácností a roční disponibilní příjmy na osobu v roce 2017

Průměrný počet na domácnost:	Domácnosti celkem	Zaměstnanci celkem	z toho		Samostatné činní	Důchodci celkem	z toho	
			zaměstnanci s nižším vzděláním	zaměstnanci s vyšším vzděláním			s pracujícími členy	bez pracujících členů
Členů	2,36	2,73	2,75	2,72	2,86	1,66	2,86	1,50
pracujících členů	1,10	1,67	1,75	1,62	1,74	0,14	1,23	--*
z toho sam. Činných	0,19	0,05	0,05	0,06	1,20	0,02	0,19	--
vyživovaných dětí	0,53	0,78	0,69	0,85	0,84	0,04	0,19	0,02
z toho: do 3 let	0,09	0,13	0,10	0,15	0,11	--	0,01	--
3-5 let	0,08	0,12	0,09	0,14	0,11	--	0,02	--
6-9 let	0,11	0,15	0,14	0,16	0,18	0,01	0,02	0,01
10-15 let	0,13	0,20	0,19	0,19	0,19	0,01	0,03	0,01
16 a více	0,12	0,18	0,17	0,21	0,25	0,02	0,11	--
Nezaměstnaných	0,07	0,04	0,06	0,03	0,05	0,02	0,04	0,02
nepracujících důchod.	0,57	0,11	0,17	0,08	0,11	1,44	1,38	1,45
pobírající rodič. přísp.	0,06	0,09	0,07	0,10	0,09	--	0,01	--
ostatních členů	0,03	0,04	0,01	0,04	0,03	0,02	0,01	0,01
Disponibilní příjmy	178 837	188 899	163 009	206 243	197 225	156 112	177 541	150 806

* statisticky nevýznamná hodnota

Pramen: Tabulku podle dat Českého statistického úřadu sestavil autor, 2019

Z uvedených tabulek výše a podle dalších dat z Českého statistického úřadu si vybereme modelové domácnosti, které se České republice vyskytují nejčastěji.

Jedná se o tyto domácnosti:

- Domácnost zaměstnance s vyšším vzděláním žijící v bytě v osobním vlastnictví se dvěma pracujícími osobami vyživujícími jedno dítě. Tato domácnost žije ve městě, které má více než 100 000 obyvatel. Jedná se o úplnou čistou rodinu a dítě navštěvuje základní školu. Osobě v čele je 33 – 44 let a má úplné střední, nástavbové nebo pomaturitní vzdělání. Osoba v čele žije v manželství 6-15 let nebo ve faktickém manželství.
- Domácnost zaměstnance s nižším vzděláním žijící v bytě v pronájmu nebo v osobním vlastnictví se dvěma pracujícími osobami vyživujícími jedno dítě. Domácnost žije v obci od 1 000 do 50 000 obyvatel, osoba v čele je vyučená nebo má nižší střední vzdělání, v manželství žije 26 – 35 let nebo žije ve faktickém manželství. Věkový rozptyl osoby v čele je od 33 do 54 let.

- Domácnost samostatně činná žijící ve vlastním domě se dvěma pracujícími osobami vyživujícími jedno dítě. Tato domácnost žije ve městě, které má více než 100 000 obyvatel. Také tato domácnost je úplnou čistou rodinou s dítětem navštěvujícím základní školu. Osobě v čele je 33 – 54 let a žije v manželství 26 – 35 let nebo žije ve faktickém manželství.
- Poslední domácnost je s nepracujícími důchodci žijícími ve vlastním domě. Osobě v čele je 65 -74 let a v manželství žije 36 a více let. Má nižší střední vzdělání nebo je vyučená.

Poté, co jsme zjistili, jak a kde občané České republiky bydlí, jaké mají disponibilní příjmy a které typy domácností se vyskytují nejčastěji, zaměříme svou pozornost na ceny bytů v jednotlivých krajích (viz Tab. 3.7). Podle údajů Českého statistického úřadu průměrná cena bytu v roce 2017 v Ústeckém kraji byla třetinová ve srovnání s průměrem celé České republiky. To ovšem neznamená, že obyvatelům Ústeckého kraje se nejsnadněji pořizuje bydlení.

Tabulka 3.7 Průměrné realizované ceny bytů za m² v roce 2017(v Kč)

ČR, kraje	Realizované průměrné ceny bytů m ²
Ústecký	7 266
Karlovarský	12 194
Moravskoslezský	14 268
Liberecký	15 796
Vysočina	17 258
Jihočeský	16 877
Olomoucký	17 351
Zlínský	18 305
Královéhradecký	20 382
Plzeňský	21 001
Pardubický	22 016
<i>Česká republika</i>	<i>21 543</i>
Středočeský	22 817
Jihomoravský	29 368
Praha	53 602

Pramen: Tabulku podle dat Českého statistického úřadu sestavil autor, 2019

Pokud tedy podělíme realizovanou cenu za průměrný 65m² byt (65m² odpovídá průměrné velikosti bytu v ČR dle ČSÚ) v daném kraji disponibilním příjmem osoby v čele vybrané domácnosti, tak zjistíme, že například OSVČ ve Zlínském kraji by potřeboval celých šest ročních disponibilních příjmů k pořízení bytu o velikosti 65m² (viz Tab. 3.8). V tomto výpočtu jsou zohledněny pouze cenové rozdíly bytů mezi jednotlivými kraji, ne však rozdílné příjmy vybraných skupin. Ceny za metr čtvereční jsou realizované ceny z roku 2017.

Z tabulky 3.8 můžeme vyčíst, že pořízení vlastního bytu je nejsnazší pro obyvatele Ústeckého a Karlovarského kraje, naopak nejméně dostupné je při srovnání s disponibilním příjmem vybraných modelových případů z Jihomoravského kraje a pro Pražany. S průměrným disponibilním příjmem je vlastní bydlení pro Pražany prakticky nedosažitelné. Rozdíly mezi jednotlivými kraji jsou u osob se stejným příjmem ale v jiném kraji i více než sedminásobné. Tento široký rozptyl nám ukazuje z hlediska bydlení, jak důležité je, ve kterém kraji žijeme a ve kterém pracujeme.

Tabulka 3.8 - Průměrná cena bytu a roční disponibilní příjem - mezikrajské srovnání za rok 2017 (v Kč)

ČR, kraje	Cena bytu 65m ²	Počet ročních disponibilních příjmů k pořízení bytu v letech			
		Zaměstnanec s nižším vzděláním	Zaměstnanec s vyšším vzděláním	OSVČ	Důchodce
Ústecký	472 290	2,9	2,3	2,4	3,1
Karlovarský	792 610	4,9	3,8	4,0	5,3
Moravskoslezský	927 420	5,7	4,5	4,7	6,1
Liberecký	1 026 740	6,3	5,0	5,2	6,8
Vysočina	1 121 770	6,9	5,4	5,7	7,4
Jihočeský	1 097 005	6,7	5,3	5,6	7,3
Olomoucký	1 127 815	6,9	5,5	5,7	7,5
Zlínský	1 189 825	7,3	5,8	6,0	7,9
Královéhradecký	1 324 830	8,1	6,4	6,7	8,8
Plzeňský	1 365 065	8,4	6,6	6,9	9,1
Pardubický	1 431 040	8,8	6,9	7,3	9,5
<i>Česká republika</i>	<i>1 400 295</i>	<i>8,6</i>	<i>6,8</i>	<i>7,1</i>	<i>9,3</i>
Středočeský	1 483 105	9,1	7,2	7,5	9,8
Jihomoravský	1 908 920	11,7	9,3	9,7	12,7
Praha	3 484 130	21,4	16,9	17,7	23,1

Pramen: Tabulku podle dat Českého statistického úřadu sestavil autor, 2019

Kromě disponibilní mzdy hraje svou roli také síla koruny. Podle zveřejněného průzkumu v Hospodářských novinách v roce 2018, který se zaměřil na ceny potravin, služeb, dopravy a bydlení, je potřeba v porovnání cen bytů zohlednit i tuto skutečnost.

Data týkající se cenové hladiny jednotlivých krajů ukazují v tabulce 3.4, že pokud uvážíme jako výchozí hodnotu 1000 Kč v průměru v celé republice, v Praze má tato tisícikoruna reálnou hodnotu 801 Kč. To znamená, že za tisíc korun v Praze si mohou nakoupit mnohem méně zboží a služeb, vlastně o celou pětinu, protože služby a zboží jsou ve srovnání s průměrem České republiky dražší. Dalším krajem za Prahou s vysokými životními náklady je kraj Jihomoravský. Naopak nejvyšší hodnotu a tudíž nejnížší životní náklady má koruna v kraji Libereckém a Ústeckém.²

Pokud do počtu let disponibilního příjmu nutných k pořízení modelového bytu o výměře 65m² zohledníme ještě cenovou hladinu a pro zaměstnance, kteří tvoří domácnosti zahrnující 57% obyvatelstva, také mediány mezd v jednotlivých krajích, tak je dosaženo více odpovídajících hodnot (viz Tab. 3.9). Data, která by stejně korigovala disponibilní příjmy samostatně činných a důchodců v rámci jednotlivých krajů, nejsou k dispozici.

Vzorec popisuje, jakým způsobem byly průměrné roční disponibilní příjmy upraveny, aby více odpovídaly realitě jednotlivých krajů.

$$\text{Upravený roční disponibilní příjem} = \text{Síla Koruny} * \left(\text{Roční Disponibilní příjem} + \left(\text{Medián mzdy - ČR} - \text{Medián mzdy kraj} \right) \right)$$

² Praha se nedávno stala sedmým nejbohatším regionem Evropské unie. Ekonomicky dominuje zbytku republiky a znát je to i na cenách. Vůbec nejdražší oproti ostatním regionům republiky jsou ale v Praze bydlení a služby.

Tabulka 3.9 - Upravený roční disponibilní příjem - mezikrajské srovnání za rok 2017 (v Kč)

ČR, kraje	Síla koruny	Medián měsíčních mezd (2017)	Roční rozdíl mediánu mezd	Zaměstnanci s nižším vzděláním	Zaměstnanci s vyšším vzděláním	Samostatně činní	Důchodce
Ústecký	1,055	25 639	-14 448	156 732	202 344	208 072	159 100
Karlovarský	1,048	24 832	-24 132	145 543	190 852	206 692	158 045
Moravskoslezský	1,029	25 534	-15 708	151 573	196 061	202 945	155 179
Liberecký	1,070	26 752	-1 092	173 251	219 512	211 031	161 362
Vysočina	1,058	25 783	-12 720	159 006	204 747	208 664	159 553
Jihočeský	1,028	25 457	-16 632	150 476	194 920	202 747	155 029
Olomoucký	1,011	24 956	-22 644	141 909	185 619	199 394	152 465
Zlínský	1,028	24 814	-24 348	142 544	186 988	202 747	155 029
Královéhradecký	1,015	25 865	-11 736	153 542	197 425	200 183	153 068
Plzeňský	0,971	27 879	12 432	170 353	212 333	191 505	146 433
Pardubický	1,000	25 507	-16 032	146 977	190 211	197 225	150 806
Česká republika	1,000	26 843	0	163 009	206 243	197 225	150 806
Středočeský	0,980	27 709	10 392	169 933	212 302	193 281	147 790
Jihomoravský	0,935	26 559	-3 408	149 227	189 651	184 405	141 004
Praha	0,801	31 878	60 420	178 967	213 597	157 977	120 796

Pramen: Tabulku podle dat Českého statistického úřadu sestavil autor, 2019

Pokud takto zpřesněné disponibilní příjmy dopočítáme do původní tabulky s modelovým bytem 65m² a v tabulce 3.10 tak můžeme vidět, že v některých krajích se počet ročních příjmů snížil (například v Praze) a v jiných krajích zvýšil (například Olomoucký kraj), rozdíl však v žádném z krajů nečiní více nebo méně než dva roky (viz Tab. 3.10).

Tento poměr, nebo spíše nepoměr, příjmů a cen pravděpodobně vyháňí Pražany stavět do Středočeského kraje. Teorii odpovídá i vývoj v počtu zahájených staveb nových bytů a domů v loňském roce. A nejen stavět, mohou si za cenu pražského bytu koupit dům. Podobný trend v menším měřítku můžeme pozorovat v Brně.

Tabulka 3.10 - Zohlednění cenové hladiny a mediánu mezd v jednotlivých krajích v ceně bytu

ČR, kraje	Cena bytu 65m ²	Počet ročních disponibilních příjmů k pořízení bytu			
		Zaměstnanec s nižším vzděláním	Zaměstnanec. s vyšším vzděláním	OSVČ	Důchodce
Ústecký	472 290	3,0	2,3	2,3	3,0
Karlovarský	792 610	5,4	4,2	3,8	5,0
Moravskoslezský	927 420	6,1	4,7	4,6	6,0
Liberecký	1 026 740	5,9	4,7	4,9	6,4
Vysočina	1 121 770	7,1	5,5	5,4	7,0
Jihočeský	1 097 005	7,3	5,6	5,4	7,1
Olomoucký	1 127 815	7,9	6,1	5,7	7,4
Zlínský	1 189 825	8,3	6,4	5,9	7,7
Královéhradecký	1 324 830	8,6	6,7	6,6	8,7
Plzeňský	1 365 065	8,0	6,4	7,1	9,3
Pardubický	1 431 040	9,7	7,5	7,3	9,5
ČR průměr	1 400 295	8,6	6,8	7,1	9,3
Středočeský	1 483 105	8,7	7,0	7,7	10,0
Jihomoravský	1 908 920	12,8	10,1	10,4	13,5
Praha	3 484 130	19,5	16,3	22,1	28,8

Pramen: Tabulku podle dat Českého statistického úřadu sestavil autor, 2019

3.2 Minimální měsíční příjem pro dosažení hypotéky na průměrný byt v jednotlivých krajích

Zaměřme se nyní na otázku, jak vysoký je potřeba mít měsíčně čistý příjem, abychom v jednotlivých krajích dosáhli na hypotéku. V tabulce 3.11 je uvedeno jakého minimálního čistého měsíčního příjmu musí žadatel dosáhnout pro modelový příklad hypotéky za nových podmínek platných od října 2018. Teoretická hypotéka je počítána na průměrnou realizovanou cenu bytu v roce 2017 v daném kraji podle údajů Českého statistického úřadu. Výše hypotéky je rozdílem mezi průměrnou cenou bytu o velikosti 65m² v kraji a nutné výše úspor. Hypotéka je na zbývajících 80% ceny se splatností 30 let a úrokovou sazbou 3%, což považuji za vhodný modelový příklad pro průměrnou mladou rodinu do 36 let. Minimální čistý měsíční příjem se ovšem dále poníží o pravidelné výdaje – tedy např. úvěr na auto, spotřebitelské úvěry, alimenty, banka počítá také s náklady na domácnost a životním minimem všech členů

domácnosti. Budoucí splátka nesmí převýšit 45% takto vypočítaného čistého měsíčního příjmu.

Z tabulky je jasné vidět, které kraje jsou pro hypotéku jen pro nadprůměrné příjmové skupiny – konkrétně Praha, ale také Jihomoravský kraj. Jako dostupné byty pro všechny se jeví byty v Moravskoslezském a Ústeckém kraji. Všimněme si sloupce Nutná výše úspor v tabulce 3.11. Ten uvádí, kolik je nezbytné mít našetřeno, abychom dostali 80% hypotéku na třicet let.

Tabulka 3.11 - Minimální příjem pro dosažení hypotéky v jednotlivých krajích ČR

ČR, kraje	Realizované průměrné ceny 65m ²	Minimální čistý měsíční příjem	Měsíční splátka	Nutná výše úspor	Výše hypotéky
Ústecký	472 290	6 933 Kč	3 120 Kč	94 458 Kč	377 832 Kč
Karlovarský	792 610	11 635 Kč	5 236 Kč	158 522 Kč	634 088 Kč
Moravskoslezský	927 420	13 614 Kč	6 126 Kč	185 484 Kč	741 936 Kč
Liberecký	1 026 740	15 072 Kč	6 782 Kč	205 348 Kč	821 392 Kč
Vysočina	1 121 770	16 467 Kč	7 410 Kč	224 354 Kč	897 416 Kč
Jihočeský	1 097 005	16 103 Kč	7 247 Kč	219 401 Kč	877 604 Kč
Olomoucký	1 127 815	16 556 Kč	7 450 Kč	225 563 Kč	902 252 Kč
Zlínský	1 189 825	17 466 Kč	7 860 Kč	237 965 Kč	951 860 Kč
Královéhradecký	1 324 830	19 448 Kč	8 752 Kč	264 966 Kč	1 059 864 Kč
Plzeňský	1 365 065	20 038 Kč	9 017 Kč	273 013 Kč	1 092 052 Kč
Pardubický	1 431 040	21 007 Kč	9 453 Kč	286 208 Kč	1 144 832 Kč
Česká republika	1 400 295	20 556 Kč	9 250 Kč	280 059 Kč	1 120 236 Kč
Středočeský	1 483 105	21 771 Kč	9 797 Kč	296 621 Kč	1 186 484 Kč
Jihomoravský	1 908 920	28 022 Kč	12 610 Kč	381 784 Kč	1 527 136 Kč
Praha	3 484 130	51 145 Kč	23 015 Kč	696 826 Kč	2 787 304 Kč

Pramen: Tabulku podle dat Českého statistického úřadu sestavil autor, 2019

V roce 2019 se tyto informace týkají ročníků 1980 a mladších, protože odchod do důchodu je zatím pro tyto ročníky stanoven na 65 let. Pokud tedy do 35 let věku nenašetří jednotlivec či dvojice částku odpovídající danému kraji, musí počítat s tím, že buď hypotéku nedostane, či se bude muset uchýlit k jinému řešení bytové situace, například k nájemnímu bydlení, či setrvání v jedné domácnosti s rodiči. Vzhledem k tomu, že věk pro první dítě, uzavření manželství a obecně osamostatnění se za posledních dvacet let zvýšil, přesněji rozptýlil téměř do čtyřiceti let, existuje nemálo jedinců a dvojic, kteří si do poměrně vysokého věku užívají cestování, života „single“ nebo se věnují

budování kariéry, ale našetřeno nemají nic. Právě tato skupina musela být v loňském roce nemile překvapena zpřísněním podmínkou nutné výše úspor. Pokud se ovšem s hypotékou nerozloučili už při zjištění potřebného minimálního čistého měsíčního příjmu.

Vynásobíme-li hodnoty bankou požadovaného čistého měsíčního příjmu dvanácti a porovnáme je s disponibilními příjmy našich modelových skupin, výsledkem budou hodnoty uvedené v tabulce 3.12. Podrobným prostudováním může být řečeno, že průměrní zaměstnanci s nižším vzděláním mohou dosáhnout na hypotéku jen v Ústeckém a Karlovarském kraji. Zaměstnanci s vyšším vzděláním jsou na tom v podstatě nejlépe, na hypotéku dosáhnou v šesti krajích s průměrným příjmem. Průměrná samostatně činná osoba v pěti krajích. Důchodce do výčtu neuvádím záměrně, protože model počítá s 30letou půjčkou.

Tabulka 3.12 - Porovnání požadovaného a dosaženého průměrného příjmu v Kč (2017)

ČR, kraje	Požadovaný roční příjem na hypotéku na 65m ² byt	Dosažený roční disponibilní příjem upravený o medián mzdy a sílu koruny v kraji			
	Minimální roční čistý příjem požadovaný bankou	Zaměstnanci s nižším vzděláním	Zaměstnanci s vyšším vzděláním	OSVČ	Důchodce
Ústecký	83 196	156 732	202 344	192 830	143 858
Karlovarský	139 622	145 543	190 852	181 401	132 754
Moravskoslezský	163 369	151 573	196 061	186 781	139 016
Liberecký	180 864	173 251	219 512	209 862	160 194
Vysočina	197 604	159 006	204 747	195 206	146 095
Jihočeský	193 242	150 476	194 920	185 650	137 931
Olomoucký	198 669	141 909	185 619	176 501	129 572
Zlínský	209 593	142 544	186 988	177 718	129 999
Královéhradecký	233 374	153 542	197 425	188 271	141 156
Plzeňský	240 462	170 353	212 333	203 577	158 504
Pardubický	252 084	146 977	190 211	181 193	134 774
Česká republika	246 668	163 009	206 243	197 225	150 806
Středočeský	261 255	169 933	212 302	203 465	157 974
Jihomoravský	336 264	149 227	189 651	181 219	137 817
Praha	613 744	178 967	213 597	206 374	169 192

Pramen: Tabulku podle dat Českého statistického úřadu sestavil autor, 2019

Tučně jsou v tabulce uvedeny ty domácnosti, které by na hypotéku dosáhly s jedním příjmem, tedy jako jednotlivci v případě, že by jejich čisté příjmy byly dostačujícími i po snížení o případné další závazky ve formě spotřebitelských úvěrů, kreditních karet nebo vyživovaných dětí.

Ostatní domácnosti by na hypotéku dosáhly pouze v případě, že budou moci použít dva čisté trvalé příjmy – to znamená příjmy ze zaměstnání, z podnikání nebo například z pronájmu. Rozhodně ne příjmy sociální (důchody, nemocenská, rodičovský příspěvek nebo podpora v nezaměstnanosti), rovněž se do příjmů nezapočítávají příjmy občasné – brigády, dohody o provedení práce.

Pro dokreslení situace byly domácnosti rozděleny do příjmových skupin podle věku (viz Tab. 3.13). Bylo zjištěno, že čistý měsíční příjem v domácnostech s pracujícími členy byl v roce 2017 nejnižší právě ve věkové skupině, ze které se rekrutuje pravděpodobně nejvíce zájemců o úvěry na bydlení (30 – 39 let). Lépe je na tom skupina do 29 let s menším průměrným počtem vyživovaných dětí. Skupina 40 - 49 let má rovněž poměrně nízký příjem, v případě jakéhokoliv úvěru na bydlení musí počítat s kratší dobou splatnosti (25 nebo 20 let), což navyšuje potenciální měsíční splátku i minimální nezbytný příjem.

Tabulka. 3.13- Domácnosti podle pracovní aktivity a stáří osoby v čele v roce 2017

Druh domácnosti	Domácnosti s pracujícími členy					Domácnosti bez pracujících členů				
Počet členů v domácnosti	8 114 561					2 269 943				
Podíl v %	78,1					21,9				
Věk	-29	30 – 39	40 – 49	50 - 59	60 +	-59	60 - 64	65 - 69	70 - 74	75 +
Podíl v %	4,6	20,5	25,7	17,4	9,9	3,1	2,2	4,9	4,6	7,1
Měsíční čistý příjem (Kč)	17 120	15 327	15 347	18 611	19 183	7 498	12 705	13 312	13 619	13 156

Pramen: Tabulku podle dat Českého statistického úřadu sestavil autor, 2019

Proč se lidé za dostupnějším bydlením tedy nestěhují? Při bližším pohledu na pořadí krajů vidíme, že nejdostupnější bydlení je v krajích s nejnižším hrubým domácím produktem na obyvatele, historicky nejnižší zaměstnaností, nejnižším průměrným dosaženým vzděláním a s výjimkou Prahy nejvyšším počtem trestných činů na obyvatele kraje. Do těchto lokalit se nikdo příliš nehrne.

Dalším důvodem je, že lidé dostupnost bydlení nepovažují na tolik závažný důvod, aby se kvůli němu stěhovali do jiného kraje. Obecně lidé se stěhují v České republice mezi kraji jen výjimečně. Často se stává, že lidé, kteří přichází do velkých měst za prací nebo vzděláním dočasně, se v nich usadí trvale.

Pokud se tedy někdo stěhuje, tak je to za prací a i to není v České republice příliš častý jev. To potvrzuje globální studie auditorské a poradenské společnosti BDO, ze které vyplývá, že ochota Čechů dočasně se za prací přestěhovat do zahraničí podle průzkumu společnosti Randstad je druhá nejnižší z 33 sledovaných zemí světa. Podle loňského průzkumu agentury Ipsos se 56% Čechů nechce za prací stěhovat ani v rámci Česka. Pouhých 17,3% by se za prací přestěhovalo, pokud by jim zaměstnavatel zajistil a zaplatil přechodné bydlení. Jen 9% Čechů by souhlasilo, pokud by jim zaměstnavatel pomohl zajistit práci v místě i pro manželku (manžela). Výrazněji proti stěhování jsou ženy (64,6%). Za prací se také snažíme nedojíždět. Více než třem čtvrtinám pracujících zabere dojíždění maximálně hodinu denně. Ženy jsou výrazněji proti pravděpodobně proto, že si uvědomují náročnost usazení v novém místě bydliště mnohem jasněji než muži.

3.3 Srovnání cen bytů v jednotlivých okresech Jihomoravského kraje

Pokud srovnáme cenu pořízení bytu v roce 2017 v Jihomoravském kraji podrobněji (viz Tab. 3.12), zjistíme, že trend osidlování kolem velkých měst pokračuje. To je dle mého názoru částečně dáno nedostupností bydlení přímo v Brně. Ve sledovaném období byl rozdíl mezi odhadní cenou a realizovanou kupní cenou domu v okresech Brno-město a Brno-venkov dvakrát až třikrát vyšší než v ostatních okresech. Také počet převodů Brno-venkov vypovídá o zájmu o domy v okolí Brna.

Meziroční změny v realizovaných cenách poukazují na rozdíl mezi okresy s dobrou dostupností do Brna a rozvinutou infrastrukturou nejen dopravní, ale také občanské vybavenosti.

Tabulka 3.13 - Porovnání cen domů a bytů v Jihomoravském kraji

Okres	Období 2015 – 2017			Období		
	Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
	Kupní cena domy m ³					
Blansko	2 030	2 756	100	3 017	2 199	2 681
Brno-město	4 162	5 491	135	5 369	5 778	5 530
Brno-venkov	2 138	3 572	358	3 294	3 700	3 744
Břeclav	1 736	2 151	84	1 928	2 580	2 208
Hodonín	1 577	1 795	374	1 747	1 757	1 875
Vyškov	1 591	2 216	282	2 227	2 457	2 073
Znojmo	1 572	1 799	226	1 675	1 885	1 882
Celkem JMK	1 969	2 681	1 559	2 590	2 806	2 697
	Kupní cena byty m ²					
Blansko	18 429	22 999	143	21 209	23 497	25 993
Brno-město	30 631	37 090	1 237	33 953	38 421	42 533
Brno-venkov	18 912	25 919	163	23 882	26 189	29 114
Břeclav	16 326	18 745	44	17 972	i.d.	19 075
Hodonín	13 124	15 553	243	14 830	15 246	18 495
Vyškov	17 813	21 113	107	20 464	21 648	21 697
Znojmo	11 957	15 321	240	14 187	15 719	17 563
Celkem JMK	24 020	29 368	2 177	27 075	29 711	33 908

i.d.značí důvěrná data (individuální a důvěrné statistické údaje)

Pramen: Tabulku podle dat Českého statistického úřadu sestavil autor, 2019

Z pohledu velikosti obcí (viz Tab. 3.14) je rozdíl mezi cenami domů v obcích do 2000 a do 10 000 obyvatel minimální, značný rozdíl už je vidět mezi cenami domů v obcích od 10 000 do 50 000 obyvatel v okrese Brno-venkov a bytech v okrese Blansko, tedy míst dobře vybavených vlastní infrastrukturou a zároveň dostupných pro denní dojíždění do Brna.

Podobně je tomu s byty – nejvíce se realizují prodeje bytů v Brně-městě a Hodoníně, což je dáno spíše velikostí okresu s druhým nejvyšším počtem obyvatel v Jihomoravském kraji, rozdíl mezi kupní a odhadní cenou je největší v okresech Brno-město a venkov, ceny za m², stejně jako u domů, jsou nejvyšší a stále rostou v Brně-městě a v Hodoníně meziročně vzrostly o 3250 Kč/m² mezi lety 2016 a 2017. Naopak v okrese Vyškov narazily ceny na strop a v okrese Blansko se růst také zpomalil. V obou případech se jedná o okresy se snesitelnou dostupností do Brna.

V souvislosti s opotřebením domů vidíme, že lidé jsou ochotni kupovat byty v pásmu opotřebení 20 – 45% pokud se nachází v atraktivní lokalitě jen za mírně nižší cenu než v pásmu opotřebení 5 -20 %. U méně atraktivních lokalit se stává opotřebení důležitějším měřítkem ceny.

Tabulka. 3.14 - Porovnání cen domů a bytů v JMK z pohledu velikosti obce a opotřebení

Okres	2015 – 2017				2015 – 2017			
	VELIKOST OBCÍ (obyvatelé)				PÁSMO OPOTŘEBENÍ (%)			
	do 1999	2000 - 9999	10000 - 49999	50000 a více	0 - 5	5 - 20	20 – 45	45 – 100
	Kupní cena rodinné domy m ³				Kupní cena rodinné domy m ³			
Blansko	2 669	2 723	3 304	x	3 974	2 279	1 831	940
Brno-město	x	x	X	5 491	6 631	4 845	3 508	2 952
Brno-venkov	3 395	3 695	4 959	x	4 754	2 717	1 977	991
Břeclav	2 134	2 161	2 203	x	2 736	2 611	1 627	1 227
Hodonín	1 411	1 767	2 494	x	2 789	1 722	1 372	856
Vyškov	2 150	2 442	2 052	x	3 619	2 222	1 722	832
Znojmo	1 540	1 892	2 741	x	2 760	1 865	1 233	620
JMK	2 263	2 560	2 700	5 491	4 096	2 432	1 670	907
Okres	Kupní cena byty m ²				Kupní cena byty m ²			
Blansko	18 552	17 687	25 029	x	25 382	21 986	16 652	17 081
Brno-město	x	x	x	37 090	40 324	35 285	29 432	18 077
Brno-venkov	21 859	25 754	29 013	x	29 167	22 116	16 706	6 683
Břeclav	i.d.	20 827	17 416	x	21 307	17 268	16 128	i.d.
Hodonín	10 830	12 105	16 416	x	18 264	14 848	10 105	9 514
Vyškov	16 482	21 978	21 168	x	22 817	20 243	13 204	i.d.
Znojmo	9 453	14 246	17 288	x	18 821	15 345	12 736	4 872
JMK	12 516	21 380	19 278	37 090	33 610	26 868	22 614	10 921

i.d.značí důvěrná data (individuální a důvěrné statistické údaje)

Pramen: Český statistický úřad, 2019

Předchozí údaje z Jihomoravského kraje potvrzují vypočítané částky na fiktivní hypotéku za současného doporučení Českou národní bankou a ve své podstatě stejně jako v Praze, ale v menší míře vyhánějí Brňany stavět domy do okolí Brna.

Z následující tabulky 3.15. bylo zjištěno, že pro pořízení bytu v okrese Vyškov stačí polovina minimálního příjmu proti pořízení stejného bytu v okrese Brno-

město. Totéž se týká úspor. Z vypočítaných hodnot je čitelné, že čím je obec větší, tím jsou průměrné ceny vyšší. To může být ovlivněno jak lepší občanskou vybaveností, tak četností veřejné dopravy do Brna.

Tabulka 3.15 - Minimální příjem, měsíční splátka a nutná výše úspor při 80% hypotéky na průměrný byt v Jihomoravském kraji

Okres	VELIKOST OBCÍ (obyvatelé)				VELIKOST OBCÍ (obyvatelé)			
	do 1999	2000 - 9999	10000 - 49999	50000 a více	do 1999	2000 - 9999	10000 - 49999	50000 a více
	Kupní cena byty m2 2015 -2017				minimální čistý měsíční příjem byt 65m ² měsíční splátka			
Blansko	18 552	17 687	25 029	X	17 702	16 876	23 882	x
					7 966	7 594	10 747	x
Brno-město	x	x	x	37 090	x	x	x	35 390
					x	x	x	15 926
Brno-venkov	21 859	25 754	29 013	X	20 857	24 574	27 683	x
					9 386	11 058	12 457	x
Břeclav	i.d.	20 827	17 416	X	i.d.	19 872	16 618	x
					i.d.	8 943	7 478	x
Hodonín	10 830	12 105	16 416	X	10 334	11 550	15 664	x
					4 650	5 198	7 049	x
Vyškov	16 482	21 978	21 168	X	15 727	20 971	20 198	x
					7 077	9 437	9 089	x
Znojmo	9 453	14 246	17 288	X	9 020	13 593	16 496	x
					4 059	6 117	7 423	x
Celkem JMK	12 516	21 380	19 278	37 090	11 942	20 400	18 394	35 390
					5 374	9 180	8 278	15 926

i.d.značí důvěrná data (individuální a důvěrné statistické údaje)

Pramen: Tabulku podle dat Českého statistického úřadu sestavil autor, 2019

Data pro konkrétní kraje jsou z Českého statistického úřadu za rok 2017 omezena na informaci o průměrném disponibilním příjmu, který činil 181 793 Kč, to odpovídá 15 149 Kč. Z dalších tabulky Českého statistického úřadu bylo zjištěno, že 17,5% obyvatel Jihomoravského kraje nedosáhlo ve sledovaném roce čistého měsíčního příjmu vyššího než 10 000 Kč, 46% bylo v rozpětí 10 000 – 15 000 Kč a teprve zbývajících 36% vyšších než 15 000 Kč (z toho 16,6% více než 30 000 Kč) měsíčně.

Při kompenzaci výše čistých příjmů s údaji v tabulce vidíme, že na hypotéku na byt v Jihomoravském kraji je ve většině okresů potřeba dvou příjmů. Bohužel

data nejsou rozdělena Českým statistickým úřadem podle zdroje příjmů, tím bychom totiž dostali přesnější obraz na našem modelovém příkladu.

3.4 Porovnání cen bytů k příjmu obyvatel v čase

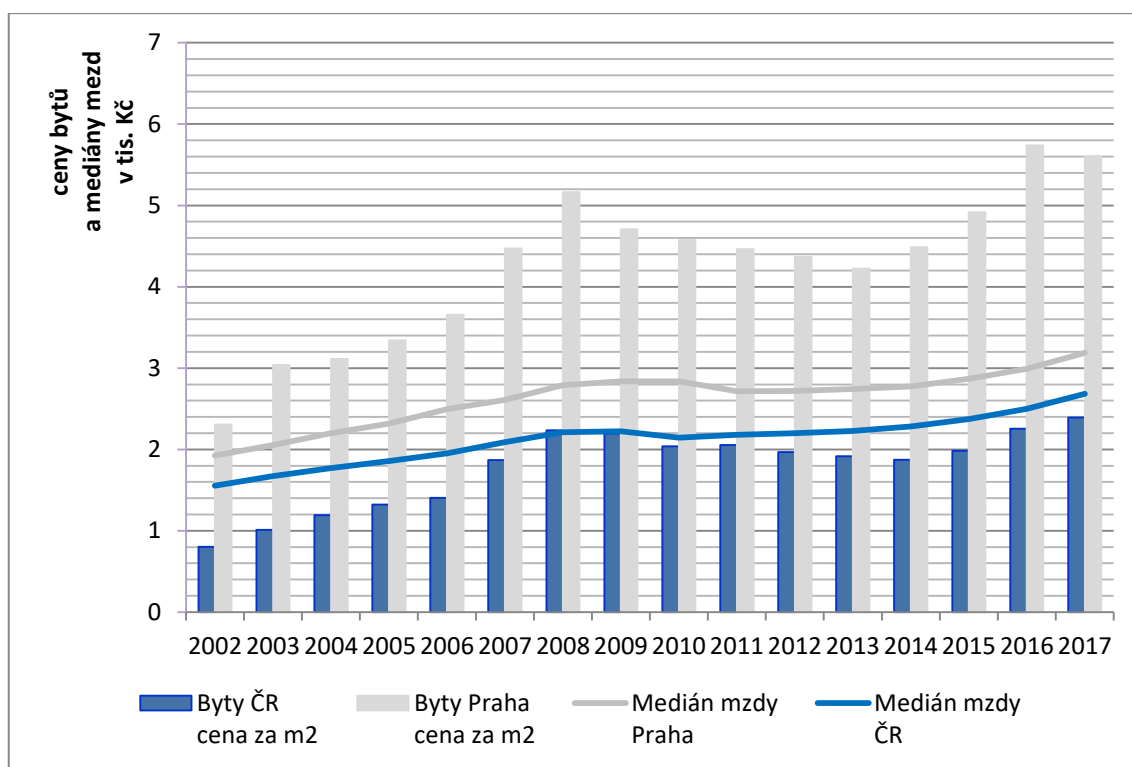
Ke srovnání dostupnosti bydlení je použit medián mezd v jednotlivých letech. Medián mezd je vzhledem ke zvyšujícímu se rozdílu mezi nejnižší a nejvyšší nejčastěji pobíranou mzdou více vypovídající než průměr.

Graf, který je výsledkem dat čerpaných z Českého statistického úřadu, se zabývá srovnáním mediánu mzdy a cenou bytů (myšleno v bytových domech, ne v rodinných) za 15 let. Data o realizovaných prodejních cenách bytů v roce 2016-2018 budou k dispozici koncem roku 2019, proto je posledním sledovaným rokem rok 2017. Je patrné, že medián mzdy v průběhu posledních patnácti let za celou Českou republiku je od 3700 Kč do 6000 Kč nižší než v Praze. Nicméně obě křivky vyjadřující medián mzdy stoupají stejně rovnoměrně. Při bližším pohledu na poměr mediánu mzdy v Praze k průměrné ceně bytu vidíme, že tato cena výrazně medián mzdy po celé sledované období převyšuje. To je také důvodem, proč je Praha uvedena v grafu zvlášť. Medián mezd v České republice převyšuje průměrnou cenu za m² bytu po celé sledované období s výjimkou v roce 2008.

Rok 2008 a také 2009 pravděpodobně odráží světovou krizi, která zapůsobila také na trh s nemovitostmi i v České republice. Trh s nemovitostmi těžil z velké poptávky po nových bytech, stavby byly předražené a často nekvalitní. Tato krize zapůsobila pozitivně pro kupující. Stavební a developerské firmy musely optimalizovat nabízené produkty jak zvýšením kvality, tak snížením vlastních marží.

Čím je mezera mezi modrým sloupcovým a spojnicovým grafem větší, tím dostupnější bylo vlastní bydlení v průměru celé ČR v daném roce (včetně Prahy).

Sloupce vyjadřující ceny bytů v Praze za m² a spojnice ukazující medián mezd v Praze nám jasně ukazuje, že koupit si byt v Praze rozhodně není pro ty, kteří mzdu kolem mediánu pobírají nejméně posledních 15 let.



Graf 3.1 - Porovnání cen bytů za m² a mediánu mzdy (2002-2017)

Pramen: Graf podle dat Českého statistického úřadu vytvořil autor, 2019

Je třeba také připomenout, že poměr mezi mediánem mzdy a cenou za m² nevypovídá nic o ostatních nákladech na bydlení. Složitou situaci s byty v Praze ještě komplikuje fakt, že mnoho bytů v Praze je aktuálně využíváno jako investičních. Kolik jich je a kolik dalších se jich staví, to se bohužel nikde nedá dohledat a stejně jako na informaci kolik je bytů neobydlených počkat na sčítání lidu, domů a bytů v roce 2021.

V tabulce 3.16 jsou data, ze kterých byl vytvořen Graf 3.1. Z dostupných údajů tedy vyplývá, že v roce 2002 bylo pořízení vlastního bytu pro obyvatele ČR o 42% dostupnější než v roce 2017 (počítáno poměrem 1,12 za rok 2015 ku 1,94 za rok 2002). Pořízení vlastního bytu bylo stejně dostupné v letech 2007, 2012 a 2017, což vyjadřuje shodný index 1,12.

Z dat tedy vyplývá, že byty jsou reálně dostupné s menšími odchylkami k poměru mediánu mzdy méně než před krizí v roce 2008.

Tabulka 3.16 – Porovnání ceny bytů za m² a mediánu mzdy (2002-2017)

Rok	Rodinné domy cena za m ³ *10	Byty ČR cena za m ²	Byty Praha cena za m ²	Medián mzdy Praha	Medián mzdy ČR	Medián mzdy Praha/ cena bytu v Praze m ²	Medián mzdy ČR/ cena bytu v ČR m ²	Medián mzdy ČR/ cena domu v ČR m ³	Rozdíl mediánu mzdy v Praze a v ČR celkem
2 002	11 250	8 015	23 080	19 240	15 542	1,20	1,94	1,38	3 698
2 003	12 300	10 096	30 386	20 560	16 707	1,48	1,65	1,36	3 853
2 004	15 870	11 941	31 145	22 010	17 706	1,42	1,48	1,12	4 304
2 005	17 530	13 213	33 426	23 188	18 589	1,44	1,41	1,06	4 599
2 006	18 220	14 051	36 555	24 941	19 512	1,47	1,39	1,07	5 429
2 007	18 630	18 693	44 697	26 090	20 908	1,71	1,12	1,12	5 182
2 008	20 910	22 342	51 649	27 900	22 123	1,85	0,99	1,06	5 777
2 009	23 170	21 948	47 078	28 386	22 229	1,66	1,01	0,96	6 157
2 010	24 890	20 373	45 739	28 392	21 453	1,61	1,05	0,86	6 939
2 011	25 590	20 544	44 619	27 162	21 782	1,64	1,06	0,85	5 380
2 012	25 780	19 662	43 679	27 182	21 997	1,61	1,12	0,85	5 185
2 013	25 710	19 162	42 213	27 410	22 266	1,54	1,16	0,87	5 144
2 014	25 310	18 717	44 856	27 750	22 844	1,62	1,22	0,90	4 906
2 015	25 030	19 840	49 172	28 677	23 726	1,71	1,20	0,95	4 951
2 016	24 820	22 552	57 370	29 906	24 982	1,92	1,11	1,01	4 924
2 017	24 940	23 924	56 039	31 878	26 843	1,76	1,12	1,08	5 035

Pramen: Tabulku podle dat Českého statistického úřadu sestavil autor, 2019

K tématu dostupnosti bydlení v současnosti se vyjádřil také guvernér České národní banky Jiří Rusnok tohoto roku začátkem ledna. Říká, že Česká národní banka je jediným subjektem, který na trhu s bydlením něco dělá. Hlavní problém Rusnok spatřuje v tom, že se byty nestaví.³

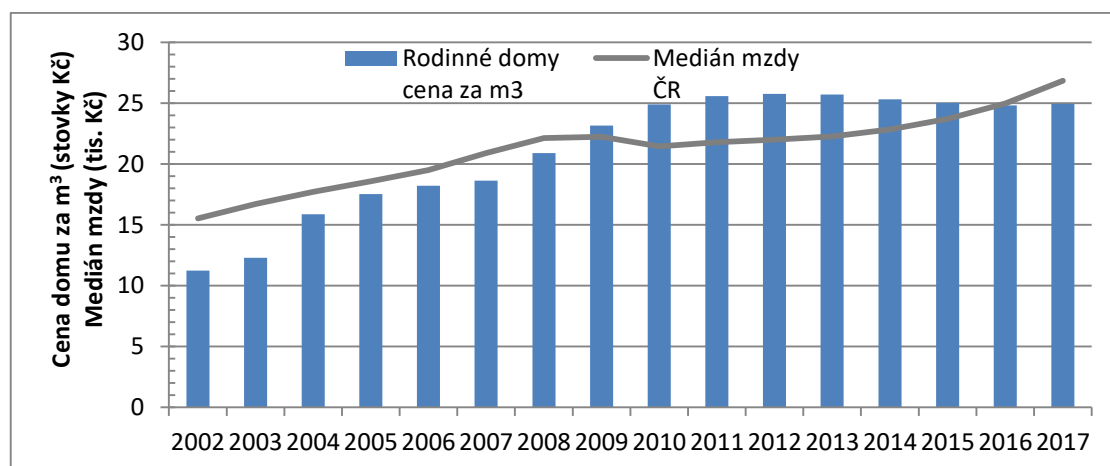
To potvrzuje i informace ze zprávy Doing Business zveřejněná Světovou bankou v roce 2017. Tato zpráva uvádí, že Česko je ve vyřizování stavebního povolení na 127. místě ze 185 porovnávaných zemí. Tato zpráva nehodnotí jen

³ „Loni v říjnu ČNB zavedla pravidla, podle kterých objem všech úvěrů žadatele nesmí převýšit devítinásobek jeho čistého ročního příjmu a zároveň měsíční splátka nesmí přesáhnout 45 procent jeho měsíčního příjmu. ČNB podle Rusnoka vyhodnotila boom hypoték jako možné nebezpečí pro stabilitu bank. Lidé, kteří mají celkový dluh větší než devítiletý příjem, se podle něj ženou do rizika. Dodal, že ceny nemovitostí v Česku už jsou extrémní a počet lidí, kteří je jsou schopni akceptovat, je konečný.“ „(ČNB jediná na trhu s byty něco dělá, vláda jen planě mluví, 2019. *Česká tisková kancelář [online]*. ČTK. [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/rusnok-cnb-jedina-na-trhu-s-byty-neco-dela-vlada-jen-plane-mluvi/1707614>)

délku vyřizování stavebního povolení, ale také například transparentnost nebo složitost.⁴

Následující graf 3.2 je zaměřen na poměr cen domů a mediánu mezd. Pro lepší orientaci na ose X je cena za m³ vynásobena 10. Nelze přehlédnout, že cena metru krychlového se v průběhu posledních 10 let nijak výrazně nezvýšila, od roku 2010 osciluje kolem 2500Kč/m³. Bohužel data realizovaných cen domů z roku 2018 zatím nejsou k dispozici, posledním sledovaným rokem je rok 2017.

Z grafu tedy vyplývá, že domy jsou ve srovnání s mediánem mzdy stejně dostupné jako před deseti lety, ale o 21% méně dostupné než před patnácti lety (viz Tab. 3.1). Vzhledem ke stagnaci průměrné ceny za metr krychlový můžeme dovodit závěr, že domy se se zvyšujícím mediánem mzdy stávají znovu dostupnějšími širšímu počtu obyvatel.



Graf 3.2 - Ceny domů v Kč/ m³* a mediánu mzdy v Kč (2002-2017)

Pramen: Podle dat Českého statistického úřadu vytvořil autor, 2019

⁴ Pokud bychom vzali v úvahu pouze délku stavebního povolení, je Česko s 247 dny dokonce až na 165. místě. V Dánsku jeho vyřízení trvá 64 dní, naopak v Kambodži 652. Ze sousedních zemí je na tom nejlépe Německo (126 dní), následují Polsko (153), Rakousko (222) a Slovensko (286). V komplexním žebříčku je však Slovensko o 36 míst před Českem.

"Žebříček ale načítá jen délku řízení danou zákonem. Ovšem v realitě proces získání potřebných povolení trvá mnohem déle. V Česku u běžného bytového domu asi deset let. Úřady totiž k řadě problémů vyžadují stanoviska dotčených orgánů. A ty žádné lhůty stanoveny nemají," uvedla výkonná ředitelka developerské firmy Central Group Michaela Tomášková (Vyřizování stavebního..., 2017. *Czech news center* [online]. ČSÚ. [cit. 2019-04-26]. Dostupné z <https://www.e15.cz/ceny-bytu/vyrizovani-stavebniho-povoleni-v-cesku-trva-skoro-nejdele-na-svete-1339278>)

V souvislosti s cenami bytů v bytových domech a bytech v rodinných domech můžeme uvažovat, že kupující preferují bydlení ve vlastním bytě za vyšší cenu před pořízením dostupnějšího vlastního domu. Roli zde určitě hraje faktor času realizace – pokud se rozhodujeme mezi bytem, domem k rekonstrukci a výstavbou, tak je jasné, že obyvatelný byt můžeme koupit nejrychleji. Naopak při koupi domu k rekonstrukci, nebo při stavbě rodinného musíme operovat s časem, který budeme potřebovat ke stavbě, nebo rekonstrukci a z něj vyplývající další finanční náklady na bydlení v případě, že nemovitost koupíme na úvěr.

Do analýzy trhu s byty je potřebné také zohlednit skutečné úspory domácností. Dle údajů Českého statistického úřadu činily hrubé národní úspory, v roce 2017 1 320,54 miliard korun, to odpovídá úsporám přibližně 125 000 Kč na obyvatele.

4 Zhodnocení a interpretace výsledků

4.1 Bytový fond a působení veřejné správy

Podrobným zkoumáním bytového fondu bylo zjištěno, že tento fond za posledních padesát let narostl o přibližně polovinu na 4, 2 milionu obydlených bytů a počet obyvatel se za stejné období zvýšil o jeden milion⁵. Proto bydlí dnešní obyvatelé v bytech v menších počtech, ve větších bytech a s více obytnými místnostmi než na počátku sledovaného období (rok 1961). Za nejvýznamnější změny v počtu bytů považujeme oprávněně masovou výstavbu bytů v sedmdesátých letech minulého století, nejvýznamnější změnou ve vlastnické struktuře prodej bytů na přelomu tisíciletí do osobního vlastnictví nájemníkům.

Účinnost bytové politiky státu je polemická. Z vypočítaných hodnot jasně vyplývá, že ať je bytová politika státu jakákoliv, pokud to, co stát realizuje, máme považovat za bytovou politiku a ne za kosmetické úpravy, poměr mediánu mzdy a ceny bytu za m² v rámci celé České republiky je shodný s poměrem v roce 2007 na začátku krize, kdy ceny bytů reálně meziročně vzrostly o 25% (Viz Graf 3.1). Úvěry poskytované Státním fondem rozvoje bydlení byly v minulosti nedostačující, to se v loňském roce zlepšilo a také Státní fond rozvoje bydlení uzavřel smlouvy na všechny alokované finance v programu pro podporu bydlení. Naopak stavební spoření, které dnes nabývá znovu na významu v souvislosti s nutnými úsporami, bylo vhodným a využívaným nástrojem do té doby, než byla snížena státní podpora na minimum. Různé daňové úlevy související s pořízením domu jsou dle mého názoru zanedbatelné ve vlivu na trh s byty. Je to pozitivní, ale rozhodně snížení DPH z 21% na 15% není fakt, který by ovlivnil rozhodnutí kupujícího, zda koupit byt, stavět, nebo bydlet v nájmu. Stejně tak můžeme nahlížet na nedanění úroků z úvěru na bydlení. Působení České národní banky prostřednictvím vyhlášené sazby úroků a kladením dalších podmínek ohledně dosahovaných

⁵ V roce 1961 měla ČR 9 588 016 obyvatel, v roce 2018 činil počet obyvatel 10 649 800

čistých příjmů a úspor se ukázalo jako neúčinnější a nejrychlejší, přestože prioritou České národní banky není ovlivňovat trh s nemovitostmi, ale chránit bankovní domy před rizikem, zajišťovat stabilitu bankovního sektoru.

4.2 Vývoj cen bytů

Vývoj cen bytů z hlediska sledovaných faktorů podléhá tolika dalším vlivům, že po jejich pečlivém prozkoumání není možné jednoznačně stanovit matematickou rovnici, podle které by se daly ceny určovat a také předpokládat. Cenu ovlivňuje množství zmiňovaných faktorů, např. lokalita, dopravní obslužnost, občanská vybavenost, ale také forma vlastnictví nebo stav objektu, ve kterém se byt nachází. Cenu ovlivňují také příjmy domácností v dané lokalitě, podmínky úvěrů, nebo podpora státu.

Podle mého názoru ceny bytů ovlivňuje nejvíc nabídka. Bohužel doba nutná k vyřízení všech povolení od okamžiku, kdy je učiněno rozhodnutí postavit bytový, nebo rodinný dům, je v České republice neuvěřitelně dlouhá. Přestože rozvinuté technologie, široká nabídka materiálů, zájem ze stran developerů i kupujících umožňují výstavbu ve velmi krátkém čase, nemohou je tito účastníci trhu plnohodnotně využít. Kdyby se zkrátila doba nutná k vyřízení stavebního povolení a administrativní náročnost související s výstavbou, ceny bytů by pravděpodobně klesly. Každý podnikatelský projekt musí pracovat s energií, s nábojem. V případě, že od prvního dne podání žádosti stavebního povolení například na rodinný dům má uplynout v průměru 247 dní, než můžeme reálně začít stavět, může se stát, že stavbu nezačneme z důvodů změn okolností, na stavbu rezignujeme, nebo se přímo z důvodů velké časové prodlevy o stavbu ani nepokusíme. Tato časová náročnost vyřízení stavebního povolení, ke kterému se mohou vyjadřovat dotčené úřady, které nemají žádné lhůty, je hlavní překážkou k rozšíření nabídky bytů.⁶

Komplikovaná situace s byty v Praze vyhání Pražany stavět domy do Středočeského kraje, podobně je tomu v okolí dalších velkých měst, například v Brně nebo v Plzni. Podíl zahájených staveb rodinných domů k bytovým domům

⁶ Výkonná ředitelka firmy Central Group Michaela Tomášková říká, že v realitě proces získání potřebných povolení trvá mnohem déle. V Česku u běžného bytového domu asi deset let. Úřady totiž k řadě problémů vyžadují stanoviska dotčených orgánů. A ty žádné lhůty nemají.

znovu stoupá od roku 2013, to částečně odráží výše uvedené argumenty spojené s výstavbou bytových domů.

Na druhou stranu nájemní bydlení, které v České republice představuje pětinu bytového fondu, bylo ovlivněno Novým občanským zákoníkem účinným od roku 2014. Ten v dobré víře posílil práva nájemců, tato práva však bývají nájemci velmi často zneužívána a pronajímatelé se raději uchylují ke krátkodobým pronájmům prostřednictvím digitálních platforem jako je Airbnb nebo Booking.com. Dopad je nevíce viditelný v Praze, ve které se nejen složitě a zdlouhavě prosazuje výstavba nových bytových domů, ale ještě ubývá bytů volných k dlouhodobému pronájmu. Jak velkou část obchodů s byty a domy představují ty, které nejsou kupovány pro bydlení majitelů, nýbrž jako investice nedokážeme z dostupných dat vůbec analyzovat, tyto hodnoty však mohou celý obraz pronájmů výrazně ovlivnit, zejména ve velkých městech.

4.3 Dostupnost vlastního bydlení

Z části analýzy vlastnictví, druhu bytu a velikostí obcí bylo zjištěno, že mírná většina českých domácností žije v bytech, ostatní v rodinných domech. V souvislosti s právním užíváním bytu můžeme říci, že samostatně činné domácnosti preferují vlastní domy, osoby s vyšším vzděláním vlastní byty, důchodci mírnou většinou ve vlastním domě. Nájemní bydlení využívají nejvíce nezaměstnaní a domácnosti s nižším vzděláním.

Po vytvoření čtyř základních modelů nejtypičtějších českých domácností z dat Českého statistického úřadu a porovnání jejich ročního disponibilního příjmu s průměrnými realizovanými cenami bytů bylo zjištěno, kolik ročních disponibilních příjmů by zástupce konkrétní skupiny potřeboval, než by si průměrný byt ve vybraném kraji mohl koupit. Výsledky se různí kraj od kraje, ale ve své podstatě potvrzují, že čím vyšší medián mzdy, tím více ročních disponibilních příjmů by byt stál. Napříč republikou vychází rozmezí mezi 2,3 až 21,3 lety. Extrémní výsledky se týkají Ústeckého kraje (2,3 roky) a Prahy (21,3 let). Celorepublikový průměr pro všechny sledované příjmové skupiny byl vypočítán na 8 ročních disponibilních příjmů.

Po úpravě příjmu o rozdíly v mediánu mezd a cenové hladiny v jednotlivých krajích se výsledky potvrdily dohady, které s cenami bytů souvisejí. Vyšší medián mzdy a nižší cenová hladina zkrátila počet let u zaměstnance s nižším vzděláním v Praze z 21,4 na 19,3 let. Naopak zaměstnanci s vyšším vzděláním v Moravskoslezském kraji prodloužila ze 4,2 let na 4,5 let.

Ceny bytů úvěrované hypotékou v Praze nejsou dostupné ani pro průměrného zaměstnance s vyšším vzděláním. To dokazuje analýza teoretického příkladu nákupu 65m² bytu za průměrnou realizovanou cenu. Z výpočtů vychází, že nejdostupnější je bydlení pro domácnosti, v jejímž čele stojí osoba s vyšším vzděláním v Ústeckém kraji. To se dá odhadnout i bez výpočtů, reálně by však bylo vhodnější zpracovat tuto analýzu pro jednotlivé obce. V analýze není zohledněn současný trend žít v Ústeckém či Libereckém kraji a pracovat v Praze a další specifika, která bylo možné zpracovat. Rovněž je třeba připomenout, že příjmy, se kterými počítáme, se týkají jedné osoby v domácnosti. Přestože existuje mnoho domácností o jednom členu, většina má členy dva a více můžeme tedy počítat se dvěma disponibilními příjmy. Příklad na hypotéku se netýká domácností s důchodci, protože průměrný věk dožití nedosahuje takových hodnot, aby jim kterákoliv banka poskytla úvěr na 30 let i v případě, že by dosahovali požadovaných příjmů ze závislé nebo vlastní činnosti a úspor.

Podrobnější analýza okresů Jihomoravského kraje potvrzuje rozdílnost cen bytů v souvislosti s dostupností Brna - byt v okrese Brno-město znamená téměř dvakrát vyšší pořizovací hodnotu, než byt v okrese Brno-venkov. Nárůst počtu obyvatel v obcích v okolí Brna již zpomalil, nicméně je zajímavé kolik a které obce z demografického pohledu nestárnou, protože se do nich stěhují mladé rodiny z Brna.

Při analýze dostupnosti vlastního bydlení za posledních 15 let je brán v potaz pouze medián mzdy v České republice a průměrné realizované prodejní ceny. Celá analýza ukazuje, že dostupnost vlastního bydlení se po krizi v roce 2008 zatím stále nevrátila do poměru před ní. Od té doby byl byt v bytovém domě nejdostupnější v roce 2014, avšak zdaleka ne tak jako v letech před krizí. Lepší situace s dostupností je na trhu s rodinnými domy. V roce 2017 poměr mezi

realizovanou cenou za m³ a mediánem mzdy dosáhl téměř stejné hodnoty jako v roce 2006. Z dat vyplývá, že dostupnost vlastního bydlení v Praze od roku 2002 do roku 2017 klesla o 47%, v průměru celé republiky včetně Prahy o 42%. Snížení dostupnosti vlastního bydlení během posledních patnácti let bylo tedy potvrzeno.

4.4 Odhad vývoje trhu s byty

Z výsledků analytické části odhaduji, že počet domácností, které na vlastní bydlení dosáhnou v následujících letech, se bude snižovat. S nově danými podmínkami České národní banky s nezbytnou úsporou 20% zamýšlené koupě nemovitosti se zejména pro mladé stává vlastní bydlení nereálné. Situaci by mohlo změnit opatření chystané Českou národní bankou ve formě zmírnění podmínek pro osoby do 36 let. Dalším důvodem je také vysoký průměrný věk pro uzavírání manželství, či společného soužití, jejich počet a odklad prvního dítěte. V neposlední řadě na dostupnost vlastního bydlení bude mít vliv také vysoký podíl rozpadu manželství či partnerství.

5 Závěr

Cílem bakalářské práce bylo zjištění, zda a v jakém rozsahu je vlastní bydlení dostupné pro domácnosti, které dosahují průměrných příjmů ze závislé nebo vlastní činnosti. Pomocí stanovené **metody** porovnáváním dat souvisejících s trhem s byty bylo zjištěno, že vlastní bydlení na úvěr je nedostupné pro většinu jednotlivců v České republice.

Byl vypočítán průměrný čistý roční disponibilní příjem čtyř nejčastěji se vyskytující domácností v jednotlivých krajích a porovnán s průměrnými realizovanými cenami bytů. Byly vypočítány minimálními požadavky na úvěr na bydlení za současných podmínek dle zvolené **metody**.

Bylo zjištěno, že 65m² byt si může koupit zaměstnanec s nižším vzděláním s průměrnými příjmy pouze v Ústeckém kraji, pokud má našetřeno požadovaných 20% úvěrované nemovitosti (tedy v našem modelovém příkladu 94 tis. Kč) a zároveň nemá žádné další závazky, které by jeho disponibilní příjem výrazně snížily.

V lepší situaci byla osoba samostatně činná, která v roce 2017 dosáhla na úvěr na průměrný byt v kraji Ústeckém, Karlovarském, Moravskoslezském, Libereckém kraji a kraji Vysočina. Její úspory by už ovšem ve většině krajů musely přesáhnout průměrné úspory za rok 2017 (125 tis. Kč) a v pořadí jmenovaných krajů mít ušetřeno 94 tisíc, 158 tisíc, 185 tisíc, 205 tisíc a 224 tisíc Kč.

Nejsnadněji dostupné vlastní bydlení se ukázalo pro průměrného zaměstnance s vyšším vzděláním, který by si mohl koupit byt na úvěr ve stejných krajích jako osoba samostatně výdělečně činná a ještě navíc v Jihočeském kraji s požadovanou úsporou 219 tisíc korun.

Na byty ve všech ostatních krajích nemají domácnosti s jednotlivci dostačující příjem.

Pokud by byl předpoklad, že o úvěr na bydlení, který byl vypočítán **metodou** stanovenou v úvodu práce, se podělí partneři nebo manželé a jejich disponibilní

příjem bude dvojnásobný, nebudou mít žádné nebo minimum spotřebních úvěrů a budou mít maximálně jedno dítě, tak se nedostupnou pro zaměstnance s nižším vzděláním stává jen Praha a Jihomoravský kraj. Praha je nedosažitelná pro všechny průměrné samostatně činné i zaměstnance s vyšším vzděláním.

Dostupnost bydlení je omezena potřebnými úsporami, které v současnosti na dvojici v průměru činí 250 tisíc korun, ale v Královéhradeckém, Plzeňském, Pardubickém a Středočeském kraji je potřeba mít na průměrný byt ve shodném pořadí našetřeno 265 tisíc, 273 tisíc, 286 tisíc a 296 tisíc korun. Domácností se dvěma pracujícími členy je v České republice téměř polovina. Tento závěr je zároveň odpovědí na stanovený **cíl** zjištění.

Dílčím **cílem** bylo zjištění, jak se dostupnost vlastního bydlení vyvíjela v průběhu posledních dvou desetiletí. V této části analýzy, která byla věnována vývoji cen, byla opakovaně použita **metoda** porovnávání údajů v čase na realizovaných cenách bytů a domů a mediánu mzdy. Bylo zjištěno, že vlastní bydlení bylo v roce 2017 stejně dostupné, přesněji nedostupné, jako v letech 2007 a 2008, tedy v roce krize. Rodinné domy v roce 2017 byly stejně dostupné jako v roce 2006. Stav, kdy by vlastní bydlení bylo stejně dostupné jako v roce 2002 nebo 2003 už pravděpodobně nenastane.

Regionální analýza trhu s byty v Jihomoravském kraji, která byla druhým dílčím **cílem**, potvrdila reakci na nedostupné vlastní bydlení v Brně. Lidé se stěhují do okresů kolem Brna nebo vyčkávají v dočasném bydlení, ať už u rodičů nebo v pronájmu, na příznivější dobu. Zvolená metoda porovnávání údajů se v této části ukázala jako nedostačující.

V analýze nejsou podrobněji zahrnuty úspory obyvatel ani zadluženost úvěry nesouvisejícími s bydlením. Jak vysoké jsou úspory v jednotlivých typech domácností, zda a za jakých podmínek jsou lidé ochotni je investovat právě do vlastního bydlení, to je námět na další analýzu.

Ceny bytů budou podle mého názoru v roce 2019 stagnovat nebo mírně stoupat. Vzhledem k tomu, že i přes nové podmínky České národní banky

v roce 2018 byl meziroční nárůst sjednaných úvěrů u stavebních spořitelén 22% a bankám klesl počet sjednaných úvěrů, ale zároveň narostla průměrná výše úvěru, tak si myslím, že byty budou kupovat převážně zaměstnanci s nadprůměrnými příjmy pro bydlení a z nich jen ti, kteří nepodlehli trendu snížení míry spořivosti. Pro investici je budou pořizovat společnosti a v menší míře rovněž lidé s nadprůměrnými příjmy.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, Albert, 2016 *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM, 796 s. ISBN 978-80-7204- 930-1.

ORT, Petr, 2013 *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 144 s.. ISBN 978-80-87576- 77-9.

SHAPIRO, Erick., MACKMIN, David a SAMS, Gary, 2013. *Modern Methods of Valuation*. 11.vyd. New York: Routledge. 553 s. ISBN 978-0-08-097116-2.

BDO Austria. *Perceptions of employee mobility in a climate of change* [online]. Brusel: BDO Global office, 2019, August 2017 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: https://www.bdo.at/getattachment/fe9313d-55d7-4166-ab30-ea764083ccfd/BDO-Mobility-Report_2017.pdf.aspx?lang=de-AT

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *ARAD Systém časových řad* [online]. Praha: ČNB, 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.STROM_DRILL?p_strid=ACK&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Strategie České národní banky v oblasti dohledu* [online]. Praha: ČNB, 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/strategie-dohledu/>

ČESKÁ TISKOVÁ KANCELÁŘ. *ČNB jediná na trhu s byty něco dělá, vláda jen planě mluví* [online]. Praha: ČNB, 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/rusnok-cnb-jedina-na-trhu-s-byty-neco-dela-vlada-jen-plane-mluvi/1707614>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Ceny bytů* [online]. Praha: ČSÚ, 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Česká republika od roku 1989 v číslech - aktualizováno 11.12.2018* [online]. Praha: ČSÚ, 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceska-republika-od-roku-1989-v-cislech-2017-24bfnixod8>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Příjmy a životní podmínky domácností - 2018* [online]. Praha: ČSÚ, 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: <https://www.ekcr.cz/1/aktuality-pro-verejnost/251-alarmujici-statistika-exekuci?w>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Sčítání lidu, domů a bytů* [online]. Praha: ČSÚ, 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/scitani-lidu-domu-a-bytu>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Veřejná databáze* [online]. Praha: ČSÚ, 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky#katalog=31782>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Hlavní makroekonomické ukazatele* [online]. Praha: ČSÚ, 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/hmu_cr

E15.CZ. *Vyřizování stavebního povolení trvá v Česku skoro nejdéle na světě* [online]. Praha: Czech news center, 2017, 1. listopadu 2017 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/ceny-bytu/vyrizovani-stavebniho-povoleni-v-cesku-trva-skoro-nejdele-na-svete-1339278>

EUROSTAT. *Dwellings by type of ownership, type of building and occupancy status* [online]. Brusel: European Commission, 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>

EUROSTAT. *House price index, deflated - annual data* [online]. Brusel: European Commission, 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/graph.do?tab=graph&plugin=1&pcode=tipsho10&language=en&toolbox=data>

EXEKUTORSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY. *Alarmující statistika exekucí* [online]. Praha: EKČR, 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: <https://www.ekcr.cz/1/aktuality-pro-verejnost/251-alarmujici-statistika-exekuci?w>

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY. *Češi mají více peněz, pětina domácností má však...* [online]. Praha: Economia, 2019, 21. března 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: <https://archiv.ihned.cz/c1-66534280-cesi-maji-vice-penez-petina-domacnosti-ma-vsak-problemy-s-prijmy-vubec-vyjit-pribyva-i-tech-kteri-bydli-u-rodicu>. ISSN 1213-7693.

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY. *Síla koruny v Česku: Pro Pražana je Morava levná...* [online]. Praha: Economia, 2019, 20. března 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: <https://byznys.ihned.cz/c1-66509000-sila-koruny-v-cesku-pro-prazana-je-morava-levna-je-na-tom-jako-nemec-v-praze-ukazuje-unikatni-mapa>. ISSN 1213-7693.

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY. *Mladí mají získat snazší přístup k hypotékám....* [online]. Praha: Economia, 2019, 7. dubna 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: <https://archiv.ihned.cz/c1-66550720-mladi-maji-ziskat-snazsi-pristup-k-hypotekam-pujcit-by-si-mohli-az-sto-procent-hodnoty-nemovitosti-a-stacit-jim-maji-nizsi-prijmy>. ISSN 1213-7693.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná)* [online]. Praha: MMR, 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné

z: [https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-Ceske-republiky-do-roku-2020-\(revidovana\)](https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-Ceske-republiky-do-roku-2020-(revidovana))

SLAVATA, David. TRŽNÍ CENY. *Analysis of the availability of housing in selected countries* [online]. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, 2018 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: https://trzniceney.cz/att/Analysis_of_housing_availability_in_selected_countries_2018.pdf

SLAVATA, David. TRŽNÍ CENY. *The Ownership Structure of Housing Market and Unemployment in Czech Republic* [online]. Ostrava: VŠB - Technická univerzita Ostrava, 2018 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: <https://trzniceney.cz/att/The-Ownership-and-Unemployment-1.pdf>

STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *Výroční zprávy* [online]. Praha: SFRB, 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/vyrocnizpravy/>

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

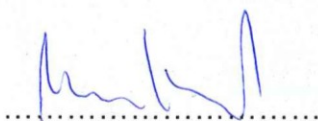
- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;

- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);

- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;

- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona; - bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

Ve Valašském Meziříčí dne 13. 5. 2019



Marcela Čermáková